



なら住まいるカルテ

維持管理の手引き



はじめに

奈良県では、住まいをしっかりと新築し長持ちさせるために、主に戸建て住宅を対象として、新築時の工事内容や性能、入居後の維持管理や修繕・リフォームに関する履歴情報を各家庭で一括して保管・蓄積できる「なら住まいるカルテ」の普及を図ることといたしました。

この「なら住まいるカルテ」には、新築時の住まいに関する多くの重要な情報が収納されており、これらの情報と入居後に保管・蓄積された履歴情報を有効に活用することにより、住まいの適切な維持管理や効率的な修繕・リフォームが可能となります。

また、万一、住まいを手放すことになった場合にも「なら住まいるカルテ」により住まいに関する情報が的確に提供され、中古住宅市場において、適切な評価が得られることも期待しています。

本手引き書は、「なら住まいるカルテ」を構成する内容の一つで、自分でできる住まいの点検や維持管理の方法、注意事項などをわかりやすくまとめており、この手引き書単独でも充分お使いいただけるよう編集しています。

住まいは、長期にわたって、四季の厳しい気象環境にさらされて使用されるものであり、手入れの仕方での寿命が長くも短くもなるものです。また、住まいの各部材は、木材、鉄、コンクリートなどが使われていますので、それぞれの性質を理解し、それぞれの材料にあった手入れが必要です。

本手引き書で記載した手入れの方法などは、一般的な木造住宅の仕様・設備などを想定しており、皆様の住まいと一部仕様が異なる場合もありますのでご了承ください。

また、住まいの手入れは、皆様方が自らできるものと専門の業者でなければ難しく、また危険を伴うものもありますので、くれぐれも無理をせず、必要に応じて専門の業者に依頼されることをお勧めします。

県民の皆様がこの手引き書を活用され、住まいを快適な状態で長持ちさせていただくために少しでも役立つことを期待しています。

(平成15年3月 奈良県土木部住宅課)

● まずは自己診断から !!

- 本冊子では、ご自身で行う点検のポイントとその方法をご紹介します。あくまで目安ですが、メンテナンスが必要かどうかを判断するうえでの参考にしてください。
- 点検の結果、少しでも不具合があった場合には、必ず早めに修繕工事を実施しましょう。人間の体と同様に「早期発見・早期治療」が重要です。
- 不具合をそのまま放置すると、ますます状態が悪化し、それを元通りに復旧するのに相当の時間と費用がかかります。
- これとは別に定期的に設計事務所やハウスメーカー、工務店などの建築士をはじめとする専門的知識のある人に点検してもらうことも大切です。
- 専門業者が定期点検した際の結果や、修繕工事など行ったときの工事図面などは、以後の点検や数年後に再度、修繕工事などを実施する際の重要な資料となりますので、大切に保管しましょう。

※「なら住まいるカルテ」には、これらの記録を残す「なら住まいるカルテ 標準シート」(別冊)があります。

目 次

安全に関する注意事項	1
住まいの維持管理ガイドライン	2
木造住宅の構造	3
住宅の基本構造部分の維持管理	4
住宅各部の維持管理	
構造躯体 基礎	5
土台・床組	7
軸組・小屋組	9
屋根 瓦葺き	11
彩色石綿板葺き	12
雨どい	13
外壁 モルタル壁	15
サイディング壁	16
内部仕上 床	18
壁	21
建具 窓	22
玄関扉・内部ドア	24
設備 給水設備	25
排水設備	27
ガス設備	30
電気設備	31
快適な住まいを長持ちさせるために	32
住まいの情報 案内	34



安全に関する注意事項

● 手におえないと思ったら専門の業者に！

この冊子では、一般的な木造住宅に関する維持管理（点検と簡単な修理）のしかたを記載しています。皆様方自らができるものと専門の業者でないと難しく、また危険なものがありますのでくれぐれも無理をせず、少しでも危険だと感じたら専門の業者に依頼しましょう。

● 取扱説明書は必ずお読みください！

最近の住宅では構造・設備面でも新しい技術が使われ、維持管理のしかたも多様化しています。それぞれの取扱説明書をよく読んで、警告表示などの内容をよく理解してから維持管理を行ってください。

本書の記述と取扱説明書が異なる時は、取扱説明書にしたがってください。特に取扱説明書に「禁止事項、危険事項」の記述のあるものなどは絶対に行なわないでください。

● 注意事項一覧

- 屋根にのぼる作業は転落事故を引き起こしかねません。少しでも危険だと感じたら専門の業者に依頼してください。
- はしご、脚立を使つての高所での作業は転落事故を引き起こしかねません。少しでも危険だと感じたら専門の業者に依頼してください。
- ドアクローザーの不具合は少しずつ調整してください。また、木製のドアは意外に重量があり危険が伴う場合もありますのでご注意ください。
- 浄化槽上部のマンホールのふたは、ずれたり外れたりすると大変危険ですので、きちんとしめてロックを施してください。
- ガス漏れに気づいたら、ガス漏れ箇所がわかる場合は、その元栓を閉め、すばやく窓などを開けて換気します。わからない場合は、換気した後、ガスメーターのメインバルブを閉めます。なお、引火の恐れがあるので換気扇や照明器具などのスイッチ類にはふれないでください。
- ガス給湯器の排気口付近は高温になります。火傷の恐れがありますのでご注意ください。また、排気口をふさぐと、火災や不完全燃焼の恐れがありますので排気口の付近に物は置かないでください。
- アース線をガス管に接続するのは大変危険であり絶対しないでください。また、水道管も塩ビ管が多くなっているため、アース効果は期待できません。
- 電気設備は、使い方を誤ると重大な事故になる恐れがあります。器具の取扱説明書をよく読んで、内容を理解してから使用してください。
- 塩素系の漂白剤と、酸性の洗剤・洗浄剤を一緒に使うと有毒な塩素ガスが発生しますので絶対にまぜないでください。



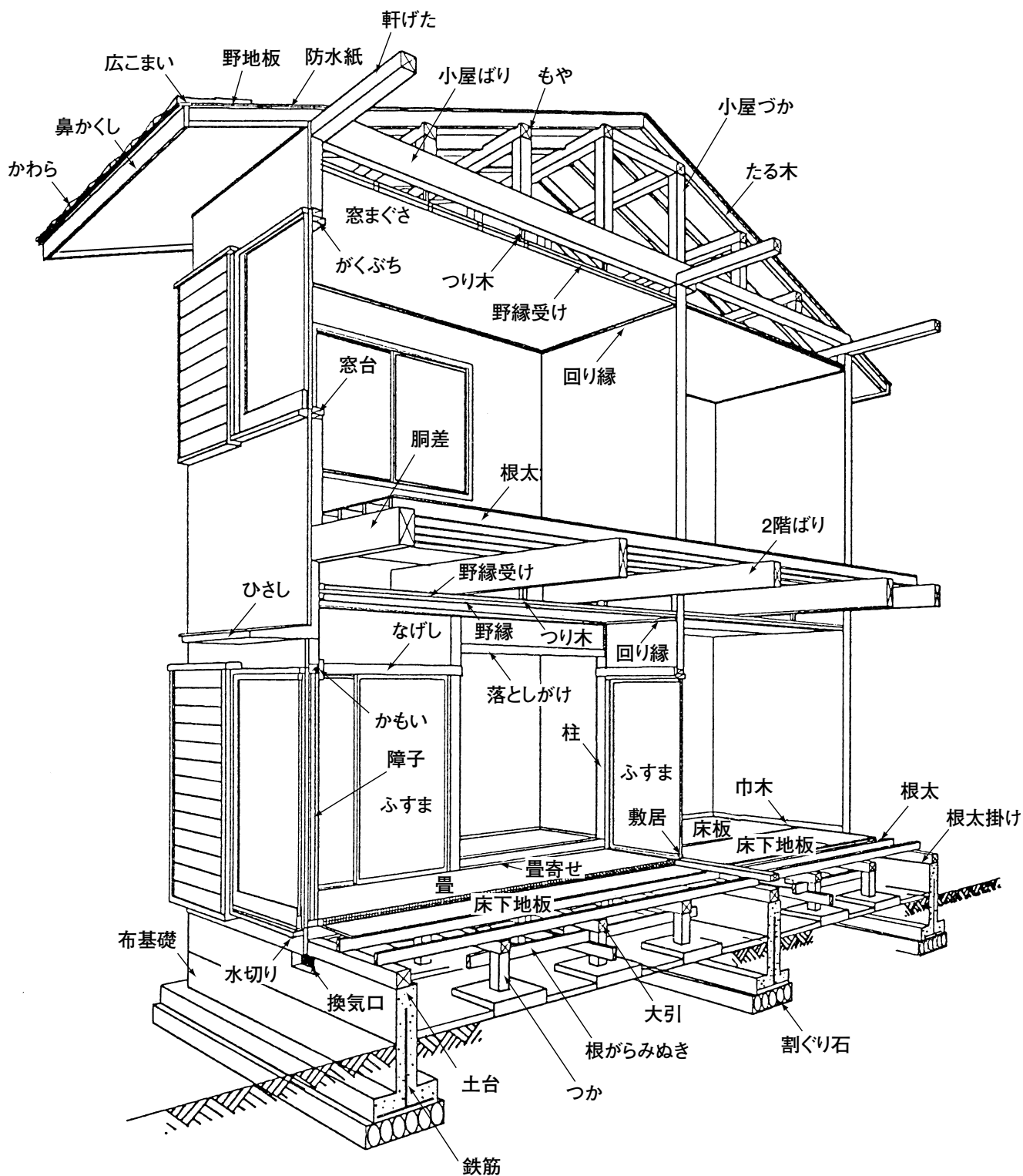
住まいの維持管理ガイドライン

点検部位			主な点検項目	点検時期の目安	更新・取替えの目安
屋 外 部 分	布基礎		割れ、蟻道、不同沈下、 換気不良	5～6年ごと	――
	外 壁	モルタル壁	汚れ、色あせ・色落ち、割れ	2～3年ごと	15～20年位で全面補修を検討 (亀裂等の状況により相当幅有り)
		サイディング壁	汚れ、色あせ・色落ち、 シーリングの劣化	3～4年ごと	15～20年位で全面補修を検討
		金属板、金属サイディング	汚れ、さび、変形、緩み	2～3年ごと(3～5年ごとに塗替え)	15～20年位で全面補修を検討
	屋 根	瓦葺き	ずれ、割れ	5～6年ごと	20～30年位で全面葺替えを検討
		彩色石綿瓦葺き	色あせ・色落ち、ずれ、割れ、 さび	4～6年ごと	15～30年位で全面葺替えを検討
		金属板葺き	色あせ・色落ち、さび、浮き	2～3年ごと(3～5年ごとに塗替え)	10～15年位で全面葺替えを検討
	雨どい		詰まり、はずれ、ひび	2～3年ごと	7～8年位で全面取替えを検討
	軒裏(軒裏天井)		腐朽、雨漏り、はがれ、たわみ	2～3年ごと	15～20年位で全面補修を検討
	バル コ ー	木部	腐朽、破損、蟻害、床の沈み	1～2年ごと(2～3年ごとに塗替え)	15～20年位で全面取替えを検討
		鉄部	さび、破損、手すりのぐらつき	2～3年ごと(3～5年ごとに塗替え)	10～15年位で全面取替えを検討
		アルミ部	さび、破損	3～5年ごと	20～30年位で全面取替えを検討
屋 内 部 分	土台、床組		腐朽、さび、蟻害、床の沈み、 きしみ	4～5年ごと	土台以外は20～30年位で全面取 替えを検討
	柱、はり		腐朽、破損、蟻害、割れ、 傾斜・変形	10～15年ごと	――
	壁(室内側)		割れ、雨漏り、目地破断、腐朽、 蟻害、さび	10～15年ごと	――
	天井、小屋組		腐朽、さび、はがれ、たわみ、 雨漏り、蟻害、割れ	10～15年ごと	――
	階段		沈み、腐朽、さび、蟻害、割れ	10～15年ごと	――
建 具	外 部	玄関建具・窓	隙間、開閉不良、腐食、 付属金物異常	2～3年ごと(建付調整は随時)	15～30年位で取替えを検討
		雨戸・網戸	さび、腐朽、建付不良	2～3年ごと(建付調整は随時)	15～30年位で取替えを検討
		窓枠、戸袋などの木部	さび、雨漏り、コーキング不良	2～3年ごと	建具取替えの際更新
	内 部	木製建具	隙間、開閉不良、取付金具の異常	2～3年ごと(建付調整は随時)	10～20年位で取替えを検討
		ふすま、障子	隙間、開閉不良、破損、汚れ	1～3年ごとに貼替え	10～20年位で取替えを検討
設 備	給 排 水	給水管	水漏れ、赤水	1年ごと(水漏れは直ちに補修)	15～20年位で全面取替えを検討
		水栓器具	水漏れ、パッキンの異常	1年ごと(3～5年でパッキン交換)	10～15年位で取替えを検討
		排水管、トラップ	水漏れ、詰まり、悪臭	1年ごと(水漏れは直ちに補修)	15～20年位で全面取替えを検討
		台所シンク、洗面設備	水漏れ、割れ、腐食	1年ごと(水漏れは直ちに補修)	10～20年位で全面取替えを検討
		便所	便器・水洗タンクの水濡れ	1年ごと(水漏れは直ちに補修)	15～20年位で全面取替えを検討
	浴 室	タイル仕上げ	タイルなどの割れ、汚れ	1年ごと	10～15年位で全面取替えを検討
		ユニットバス	ジョイント部の割れ・隙間、汚れ	1年ごと	10～15年位で全面取替えを検討
	ガ ス	ガス管	ガス漏れ、劣化	1年ごと(ガス漏れは直ちに補修)	15～20年位で全面取替えを検討
		給湯器	水漏れ、ガス漏れ、器具の異常	1年ごと(水漏れ、ガス漏れは直ちに補修)	10年位で取替えを検討
	そ の 他	換気設備	作動不良	1年ごと	15～20年位で全面取替えを検討
		電気設備	作動不良、破損	1年ごと	15～20年位で全面取替えを検討



木造住宅の構造

一般的な木造住宅について例示したものです。



住宅金融普及協会「木造住宅工事共通仕様書」より



住宅の基本構造部分の維持管理

住まいを長持ちさせるには、日常目に見える住宅の各部分の維持管理と共に、外からは見えにくい「構造耐力上主要な部分」と「雨水の浸入を防止する部分」（以下この2つを「基本構造部分」と呼びます。）の維持管理が重要です。

この手引きでは、これらの基本構造部分について、詳しい点検を自分で行ないたい方のために、「基本構造部分」のより詳しい点検方法も紹介していますので参考にしてください。*1

構造耐力上主要な部分	基本構造部分の点検（1）	P. 6	基礎
	基本構造部分の点検（2）	P. 8	土台・床組
	基本構造部分の点検（3）	P.10	床や柱・壁の傾き
雨水の浸入を防止する部分	基本構造部分の点検（4）	P.14	屋根
	基本構造部分の点検（5）	P.17	壁（外壁）

これらの「基本構造部分」の不具合を発見したら、新築時の工事業者または販売業者などに相談しましょう。（ご注意；これらの「基本構造部分の点検」は、あくまでもメンテナンスの目安としていただくためのものであり、基本構造部分における瑕疵（かし）の有無を特定するためのものではありません。チェック項目に該当していなくても瑕疵（かし）が存する場合や、チェック項目に該当していても瑕疵（かし）が存しない場合があります。）

●基本構造部分の10年瑕疵（かし）担保責任

平成12年にできた新しい法律*2では工務店・住宅メーカー・分譲住宅会社などの住宅供給者に対し、平成12年4月1日以降に取得された新築住宅の基本構造部分に10年間の瑕疵（かし）担保責任が義務づけられています。

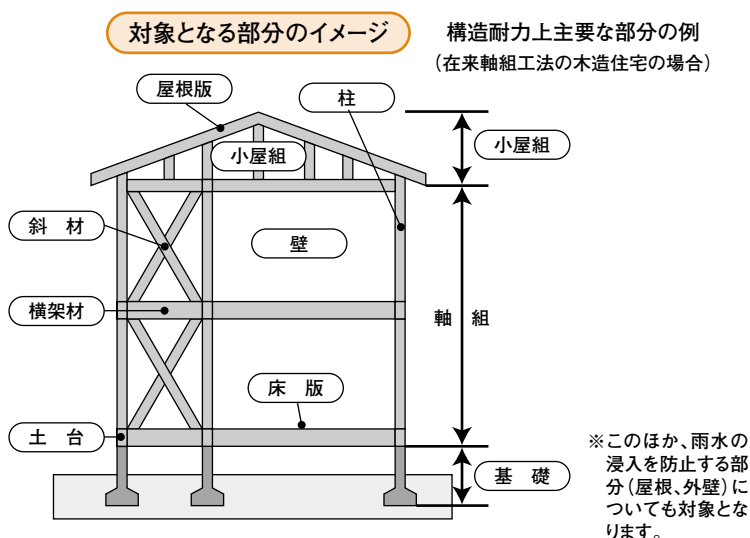
対象となる部分	新築住宅の基本構造部分	基礎、土台、柱、床版、屋根、壁など
請求できる内容	修補請求、賠償請求、契約解除（売買契約で修補不能な場合）	
瑕疵担保期間	完成引渡しから10年間義務化	

●「瑕疵」とは

「瑕疵」とは、「欠陥」とほぼ同じ意味と考えて差し支えありません。

●「瑕疵担保責任」とは

「瑕疵担保責任」とは、引き渡された新築住宅に瑕疵があった場合その瑕疵を修理したり、賠償金の支払いなどをしなければならない責任のことを言います。



*1：住宅保証機構発行の「既存住宅保証制度ハンドブック」から引用しました。

*2：住宅の品質確保の促進等に関する法律

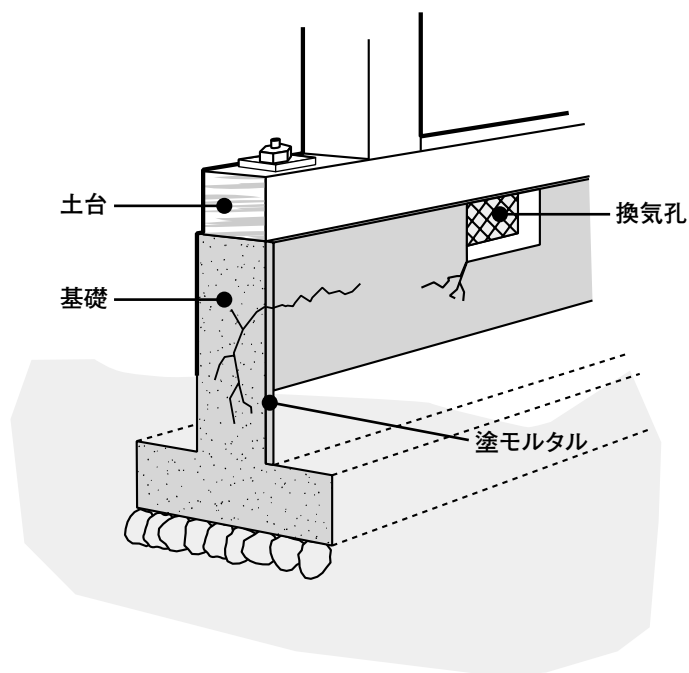


住宅各部の維持管理

構造躯体 ○ 基礎

基礎は自重、積載加重、風圧力、地震力など建物にかかる力を支持地盤に伝える大事な部分です。

基礎に異常が生じると、建物が傾いたりするなど住まいの居住性だけでなく安全性が懸念されますので、点検が必要です。

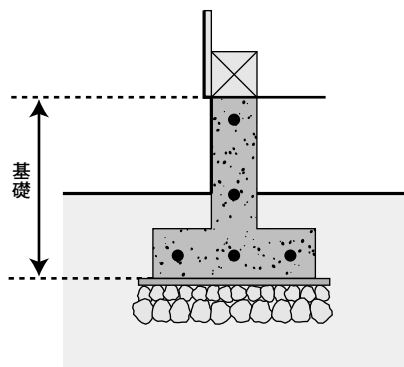


点検・お手入れ

- （亀裂）基礎の表面は、通常モルタル塗で覆われているので、表面に亀裂が見つかってもそれがコンクリート基礎本体の亀裂かどうかはわかりません。
コンクリート基礎本体の亀裂の場合は、基礎の構造耐力に重大な影響がありますので、表面に亀裂を見つけたら、さらに、内部の床下から基礎の内側を点検してください。基礎の内外におよぶ亀裂や大きな亀裂が認められる場合は要注意です。専門の業者に相談してください。
- （不同沈下）盛土した敷地や以前傾斜地や沼地であった場合などは地盤が局部的に沈下することがあり極端な場合には基礎が破断してしまうことがあります。基礎に大きな亀裂がある場合や、室内でなにもしないのにボールがころがる場合は要注意です。専門の業者に相談してください。

基本構造部分の点検（1）

基礎



- 家の全周にわたり外から見える部分を確認します。
- 内側については、換気口から覗く、もしくは室内の床下点検口から確認します。

基礎は、住宅の重みを支える役割を担っており、構造上最も重要なものの一つといえます。通常、基礎は鉄筋コンクリートでつくられており、長期間にわたって強固な性能を発揮します。ところが、鉄筋コンクリートを構成する重要な部分である鉄筋は錆びると膨張し、ひどくなると内部からコンクリートを壊してしまふ恐れがあります。

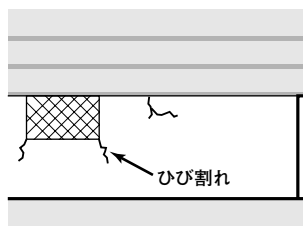
錆びの発生は、周囲の状況や気候にもよりますが、雨などがひび割れや欠損部分からしみこむことが原因といわれています。

ひび割れ幅が0.3mm程度（テレホンカードの厚み）、欠損の深さが5mm程度になると、雨水がしみこみ易くなり錆びの原因となる可能性が大きくなるといわれています。

ですから基礎の点検をしていただいてそのようなひび割れが発見されたら、メンテナンスのサインとお考えください。

点検 幅0.3mm以上のひび割れ、深さ5mm以上の欠損

- コンクリート打放し又は塗装の部分にひび割れを発見したら、ひび割れの幅が0.3mm以上あるかどうかを確認します。目安として、0.3mmとはテレホンカードの厚みとほぼ同じです。
- モルタルが施してある場合には、室内の床下点検口から基礎コンクリートの裏側にライトをあてて、ひび割れの有無を確認します。
- ◎ひび割れの幅を正確に計測するためには、専門店で「クラックスケール」を入手してください。

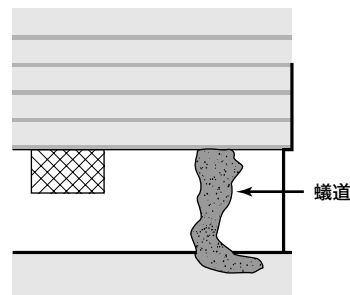


- ◎0.3mm以上のひび割れかどうかを確認するために、使用済みテレホンカードを差し込みやすいようにカットしておくとう便利です。

※深さ5mm以上の欠損については、外壁（P.17）を参照ください。

点検 蟻害（シロアリの蟻道を含む）

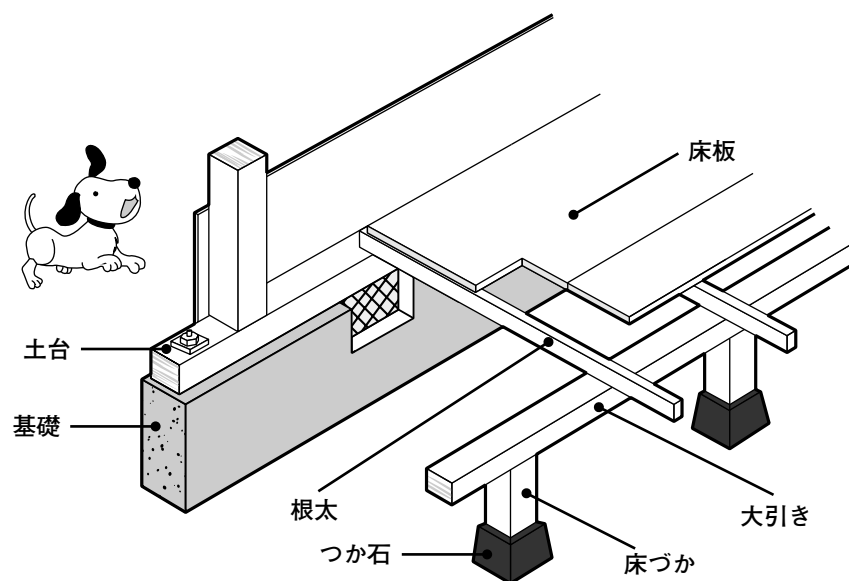
- 暗い部分はライトで照らして、基礎コンクリートへの蟻害（シロアリの蟻道を含む）を確認します。
- ◎基礎コンクリートの表面に、土で造られたトンネル状の通路が蟻道です。
- ◎シロアリが住みやすい環境を作らないように注意しましょう。
 - ・湿気をためないために床下換気口を塞がない。
 - ・シロアリのえさとなるような残材は片付ける。



点検チェック欄

「基礎」の点検項目		チェック欄
コンクリート打放し 又は塗装仕上	幅0.3mm以上のひび割れ	
	深さ5mm以上の欠損	
	コンクリートの著しい劣化	
	さび汁を伴うひび割れ、欠損	
	鉄筋の露出	
	蟻害（シロアリの蟻道を含む）	
モルタル仕上	仕上材と構造材にまたがった幅0.3mm以上のひび割れ	
	構造材における深さ5mm以上の欠損	
	さび汁を伴うひび割れ、欠損	
	鉄筋の露出	
	蟻害（シロアリの蟻道を含む）	

構造躯体 ○ 土台・床組



土台や床組は地盤面に近いため、木造住宅の部位の中でも最も腐朽しやすく、また、虫害をうけやすい部位です。

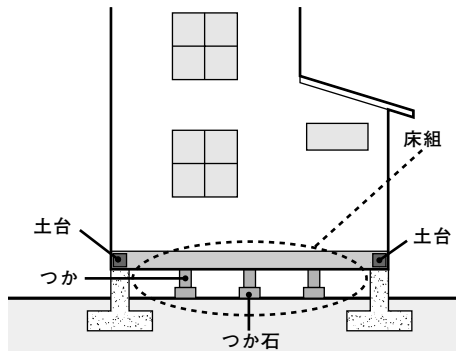
土台などは新築時に防腐・防蟻処理がなされていることが多いですが、その場合でも、効果は永久的なものではありません。一定期間ごとに点検や再処理が必要となります。

耐久性を維持するためには、基礎の換気口をふさがないようにし、床下を常に乾燥状態にしておくことが基本です。

点検・お手入れ

- (腐れ) 外壁にひび割れなどが生じると、壁内部に雨水が侵入し土台まで濡らすことがあります。また、壁内部の結露も土台が腐朽する原因となります。雨天でもないのに基礎が濡れているのを見かけたら注意が必要です。特に建物の外周部と浴室まわりを重点的に点検してください。
- (虫食い) シロアリは土台、床組の大敵です。直接腐れが認められない場合でも5～6月にかけてシロアリ(羽蟻)が発生したら要注意です。専門の業者に相談してください。
- (たわみ、きしみ) 床組のたわみ、きしみは床板と根太のすき間や、床づかとつか石のすき間が生じることによって起こります。これらはすき間にくさびをつめ、接着剤やスクリーナーで固定することにより補修することができます。専門の業者に依頼するのが適切です。

土台・床組



- 床下点検口から床下を覗きこみ、懐中電灯などを利用して状況を確認します。
- 床下点検口から見える床を支えている木材およびつか石などについて確認します。

土台も構造上重要なものの一つです。

土台の状況を確認するには、床下点検口から床下を覗きこみ、懐中電灯などを利用して状況を確認します。湿気により土台にカビや茸が生えていないかなどについて、点検を行なってください。

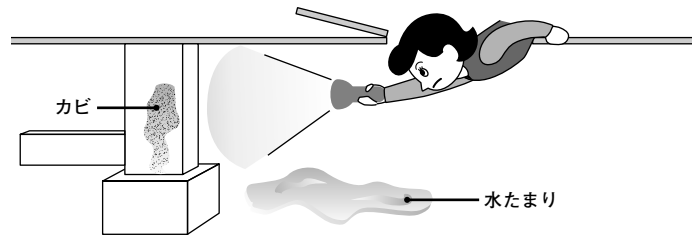
なお、床下点検口がない場合は、床下収納庫をはずすと床下が見えることが多いようです。

点検 木材の腐朽、カビの発生などを調べる

- 床を支えている木材にカビがついていたり、腐っていないかを確認します。

【注意ポイント】

- ・ 木の隙間の木屑 ・ 木が裂け、一部にくずれ ・ 継ぎ目の隙間
 - ・ 裂け目があり、その中側に空洞部らしき隙間 ・ 割れ、くされ
- ◎ 湿気は建物に悪い影響を与えます。床下点検口を覗いた時に、湿気を感じたり、特に水が溜まっていたりしたら要注意です。床下換気口が塞がれていないかなど、原因となるものを確認し、対処しましょう。

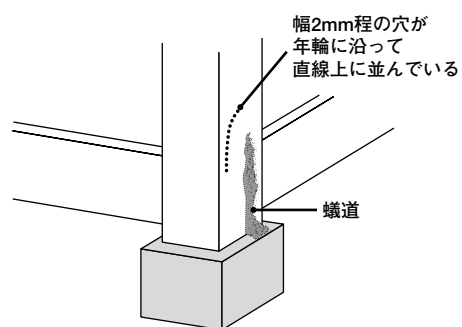


点検 蟻害（シロアリの蟻道を含む）

蟻害の主な症状があるかどうか、確認します。

- 木材の表面に、土で造られたトンネル状の通路（蟻道）がある。
- 木の表面に、幅2ミリ前後の穴・点・筋が年輪に沿って直線状に並んでいる。
- 木の表面に、筋状・面状に土がつき、剥がすと木に穴があいている。
- 木をたたくと、コンコンではなくボンボン（ボンボン）という音がする。
- 木の表面を残して、中が空っぽになっている。

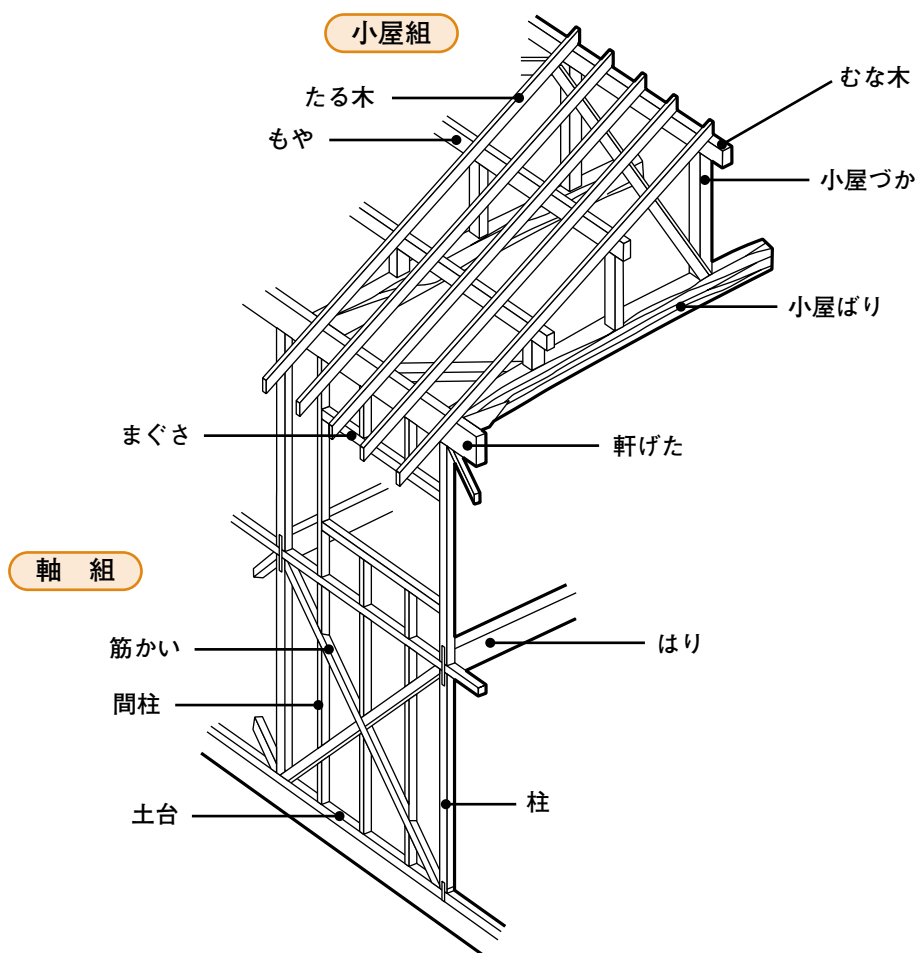
→かなり深刻な被害ですので、早急に調査・駆除する必要があります。



点検チェック欄

「土台・床組」の点検項目		チェック欄
土台・床組	木材の腐朽、蟻害	
	基本性能に支障のあるひび割れ、劣化、欠損、菌体（カビ、茸など）の付着、鉄筋の露出又はさび汁の発生	

構造躯体 ○ 軸組・小屋組



木造住宅を形づくる骨組みにあたる部分で、柱、壁などの部分の骨組みを「軸組」、屋根部分の骨組みを「小屋組」といいます。

これらは仕上材で覆われている部分が多く、外観から点検することは難しいものですが、この部分で建物に加わる重さや、風圧力、地震力などに耐えている大切な部分です。



点検・お手入れ

- (腐れ) 柱、間柱などの腐朽、シロアリによる虫食いは、通常土台近くから生じます。柱の足元に注意が必要です。
- 小屋組の腐朽は、雨漏り、換気不良などが原因となります。定期的に点検しましょう。
- (傾斜・変形) だんだんと建具の開閉が重くなってきたときは、軸組の変形が原因である場合もありますので専門の業者に相談してください。

床や柱・壁の傾き

(床の傾き)

- 住宅内をすべて歩行し、予め異常が感じられる箇所を確認します。
- 水廻りや居間などの使用頻度の高い部分は特に注意して歩行します。
- 各階で床が傾きそうな居室（最も面積の広い室、人の集まる室、水廻り、その他歩行により異常を感じる箇所）を選び、床全体を見渡し、床の傾きを測定します。

(柱、壁の傾き)

- 原則として、すべての部屋、廊下において確認します。

床・壁などの傾きが大きい場合、安全性などに影響のある構造的な問題（瑕疵）の可能性があります。床や壁の傾斜を計測してみて3/1,000以上であつたら、そのシグナルとみていいでしょう。

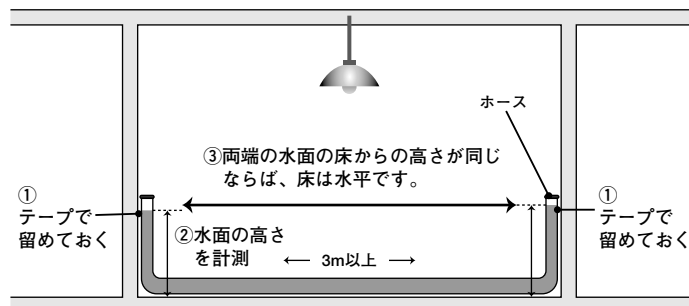
ただし、3/1,000を超えていることがすぐに構造的な問題（瑕疵）というのではなく、あくまで構造的な問題（瑕疵）の可能性が一定に出てくるということです。

傾斜が3/1,000から6/1,000の場合は一定に存在し、6/1,000を超える場合は存在の可能性がかなり高くなる、といわれています。いずれにしても構造的な問題（瑕疵）であることを断定するには、詳しい調査が必要になります。

点検 傾斜の簡易計測方法 ～床～

部屋の端から反対側の端まで（3m以上）を使って傾斜を測ります。

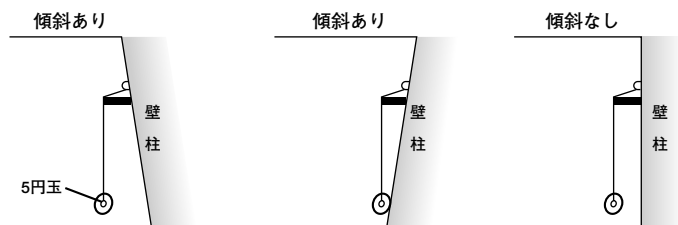
- 用意するもの：透明なホース（4m以上適宜）、テープ、ペン、水
 - ①ホースにこぼれない程度に水を満たし、壁にテープで固定する。床面まで垂直におろし、そのまま反対側の壁まで床にホースを渡し、もう一方のホース先端も同様に反対側の壁に固定します。
 - ②両端のホースの水面から床面までの高さを計測します。
 - ③両端の水面の高さの差が3/1,000以上であれば専門工業者に相談することをお勧めします。



3/1,000とは：床面の長さ1mに対して3mmの傾斜という意味です。たとえば床面の長さが3mの場合なら、両端の差は9mmとなります。

点検 傾斜の簡易計測方法 ～柱や壁～

- 原則として、すべての部屋・廊下において、簡易な道具（糸に5円玉を結び付けたものを用意）を使って、柱や壁の傾斜の様子をおおまかに確認します。



- 正確に傾斜値を知りたい場合には専門用具「下げ振り（長さ2m以上）」などを利用して計測してください。傾斜が3/1,000以上であれば専門工業者に相談することをお勧めします。

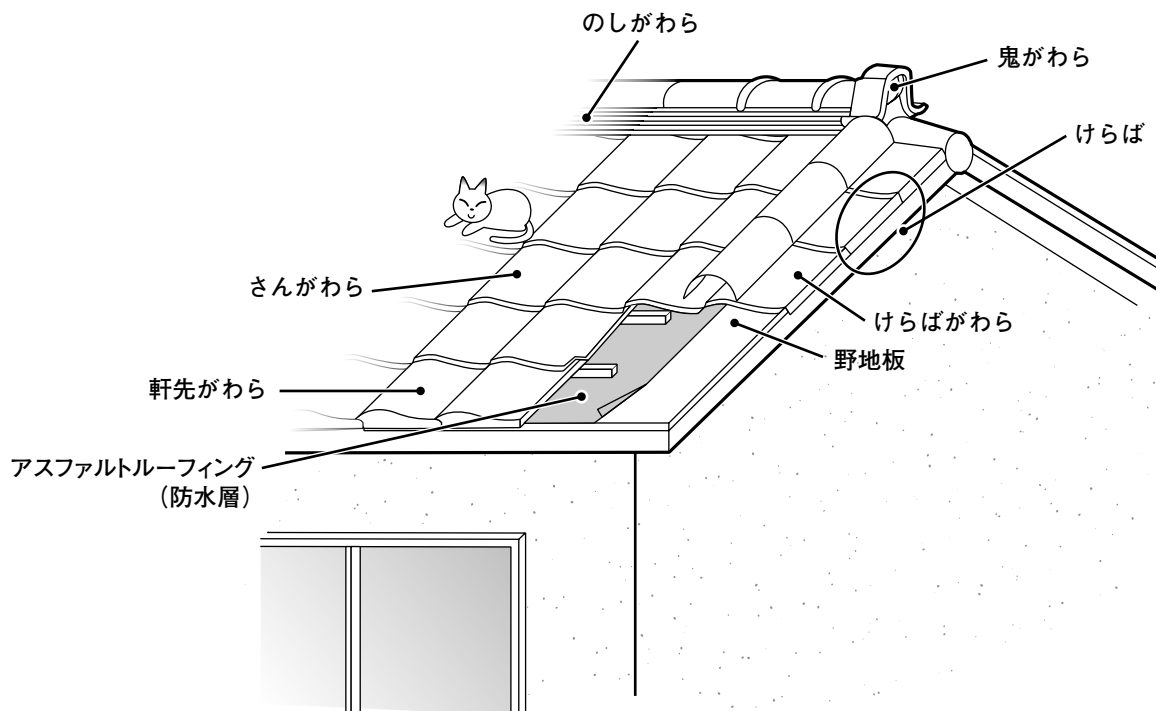
点検チェック欄

「床・柱・壁の傾き」の点検項目		チェック欄
床	3/1,000以上の勾配※1の傾斜	
柱・はり	3/1,000以上の勾配※2の傾斜	
内 壁	3/1,000以上の勾配※2の傾斜	

※1：凸凹の少ない仕上げによる床の表面における2点（3m程度以上離れているものに限る）の間を結ぶ直線の水平面に対する角度をいう。

※2：凸凹の少ない仕上げによる壁又は柱の表面と、その面と垂直な鉛直面との交差する線（2m程度以上の長さのものに限る）の鉛直線に対する角度をいう。

屋根 ○ 瓦葺き



瓦の耐久性、耐火性は大変すぐれています。

瓦には様々な種類があり、形状によって和形や洋形、焼成方法によっていぶし瓦、ゆう葉瓦などに分類できます。

点検・お手入れ

- 雨漏りがなくとも瓦の配列やずれや割れを発見したら、できるだけ早く補修することが必要です。特に地震や台風の後などは点検を行ないましょう。
- 補修には、瓦の固定、取替え、しっくい塗りなどの方法があります。専門の業者に依頼しましょう。

雨漏り（あまもり）

雨漏りは、壁や天井部分に水滴として見えるものと、ポタポタ音だけして目に見えないものがあります。また、現在は断熱材の使用が一般化しており、断熱材に雨水が吸い込まれて、少々の雨漏りだとわかりにくいことがあります。

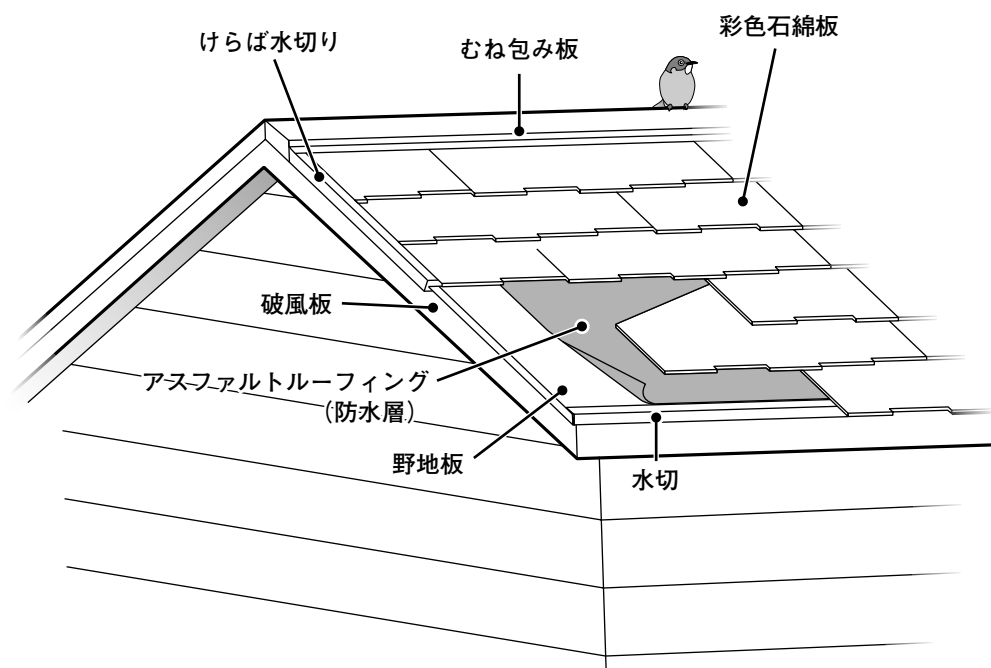
長年の雨漏りに気がつかないうちに土台や柱の部分が腐っていたなどということを防ぐため、台風などの後は点検を行ないましょう。

ワンポイント・メモ

注！ 意

屋根にのぼる作業は転落事故を引き起こしかねません。少しでも危険だと感じたら専門の業者に依頼してください。

屋根 ○ 彩色石綿板葺き



彩色石綿板は、洋風の屋根葺き材として多く使われています。表面に陶器質の微粒子を圧入してあるため耐久性があり、一般の石綿スレート瓦に比べ色あせ・色落ちが少ないのが特徴です。

点検・お手入れ

- 割れ、はがれ、浮きの補修には、差し替え、すき間に充填材を詰めるなどの方法があります。
- 彩色石綿板は、年数が経てば色あせ、色落ちが目立つようになりますが、素材自体そのものは、耐久性にすぐれ、建物に悪影響を与えることは少ないです。美観上の理由で塗り替える場合は、専用の塗料を使用する必要がありますので、専門の業者に依頼しましょう。

アンテナ工事など

テレビアンテナなどの設備を屋根に設置する場合は、屋根葺き材などにズレや破損を与えないように十分注意する必要があります。

屋根葺き材に直接アンテナなどを取付けすることはできません。破風（はふ）板などに取付ける事が望ましいです。

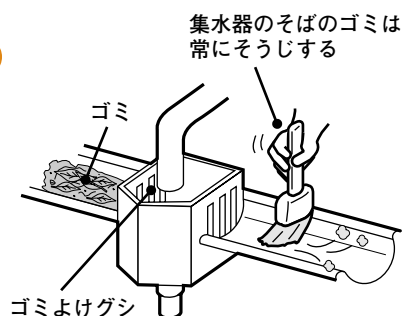
屋根 ○ 雨どい

雨どいはプラスチック製のものが多くなったので「サビ」や「腐れ」の心配はありませんが、日光・積雪などで劣化し、ちょっとした衝撃でも破損しやすくなります。

又、落ち葉などのゴミが詰まると、排水不良を起こし、重くなって落下する恐れがあります。

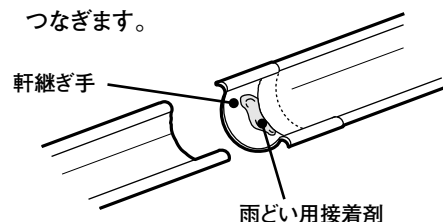
ゴミの除去

集水器のそばにたまった落葉やゴミを取りのぞいておきましょう。



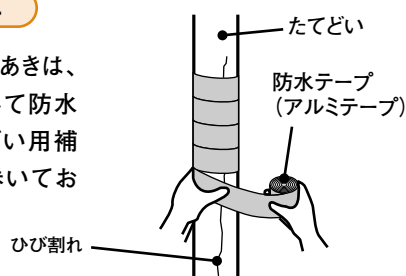
はずれ

軒どいがはずれたら、雨どい用接着剤でつなぎます。

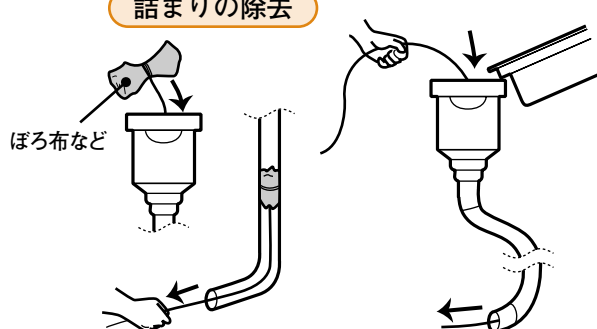


ひび割れ

ヒビ割れや穴あきは、応急処置として防水テープか雨どい用補修テープを巻いておきます。



詰まりの除去



点検・お手入れ

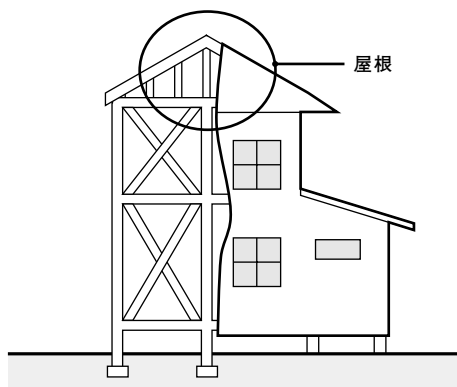
- (詰まり) 雨どいにたまったゴミ、落葉、ほこりなどは日常気がついたときに取り除くようにしましょう。また、台風の前後も点検、掃除しましょう。
- (はずれ、割れ) 強い風雨で集水器とといがはずれたり、破損する場合があります。軽微なものは市販の補修材で簡単に補修できますが、それ以外の補修はなるべく、専門の業者に依頼しましょう。
- (金具の異常) 年数が経つとともに、とい受け金物が緩んだりはずれたりすることがあります。モルタル壁では、下地の木部に固定し表層のモルタルとの隙間にシーリング材 (P.15参照) を充填する必要があります。

注意

はしご、脚立を使つての高所での作業は転落事故を引き起こしかねません。少しでも危険だと感じたら専門の業者に依頼してください。

基本構造部分の点検（4）

屋根



- 敷地内外の住宅全体を見渡せる位置から、屋根および住宅全体を確認します。
- 屋根裏点検口から確認します。

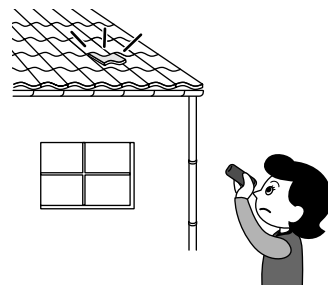
屋根は、雨などの侵入を防ぐ重要な部分です。外や窓（2階から1階の屋根が見える場合）から観察して、屋根葺き材がずれたり、ひび割れている場合は、一つのメンテナンスのサインと考えてください。

また、構造材への影響を調べるには、屋根裏の点検も有効です。通常の住宅では、押し入れの天井など、最低1箇所ははずせるようになっています（点検口という形でなく、合板がずらせるようになっている場合が多いようです）。懐中電灯を使って見える範囲で雨漏りの跡がないかなどについて、点検してみてください。

なお、もし雨漏りのしみが室内にしみ出ている状態だったら、すぐに詳しい調査が必要です。

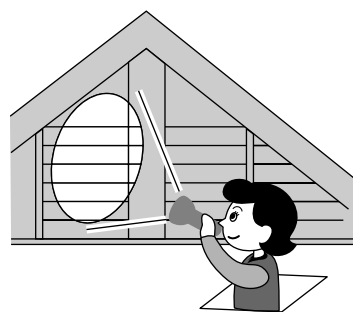
点検 外や窓から屋根の状態を調べる

- 住宅全体を見渡せる位置から屋根を見て、「ムクリ、窪み、波打ち」「屋根葺き材の浮き、ズレ、割れ」を確認します。
- 1階の屋根と外壁との取合部に接近して、防水シールに破断している箇所がないかどうかを確認します。（防水シールが見えない場合は雨仕舞用の鉄板の破損を確認）
- 基礎にひび割れが発見されている場合には、特に注意して住宅全体の傾きをチェックします。
- 確認しにくい場合は双眼鏡を使って確認しましょう。



点検 屋根裏の点検

- 屋根裏点検口周辺から「雨漏りのシミの有無」「カビや蟻道の有無」を確認します。
- 小屋裏、屋根裏点検口から全体を見渡し、小屋組や2階床組の「腐朽（木の隙間の木屑、裂け目からのぞく空洞部、木材のくずれ、継ぎ目の隙間、割れ、腐れ、など）」を確認します。
- 鉄骨造の場合は、鉄材の赤錆発生の有無を確認します。
- 見えにくい部分は懐中電灯や双眼鏡を使って確認しましょう。
- 日射の影響を受けやすい屋根裏は熱気がこもりやすい場所ですが、異常なほどの湿気などを感じたら、要チェックです。



点検チェック欄

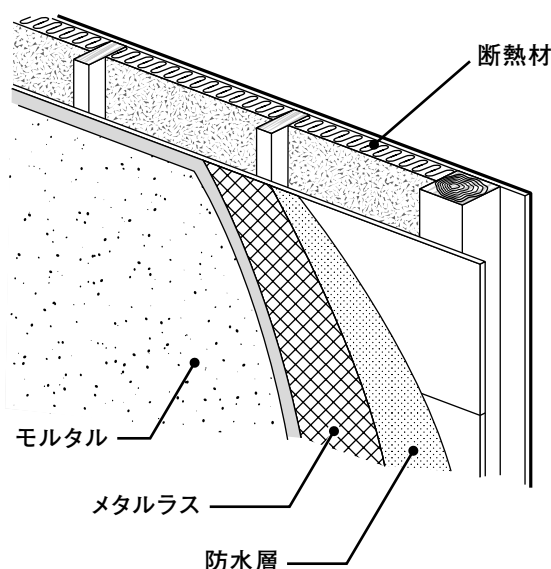
「屋根」の点検項目		チェック欄
屋根	屋根葺き材に耐久性上又は防水上支障のある破損、ずれ、ひび割れ、劣化、欠損、浮き又ははがれ	
	陸屋根などの場合には、防水上支障のある防水層の劣化、水切り金物などの不具合	
小屋組	木材の腐朽、蟻道	
	基本性能に支障のあるひび割れ、劣化、欠損、菌体（カビ、茸など）の付着、鉄筋の露出又はさび汁の発生	
	雨漏りの跡	

外 壁 ○ モルタル壁

モルタル塗りの外壁には、竣工したばかりの住宅でも細かい亀裂が入っていることがよくあります。これは、モルタルが乾燥硬化する際、収縮するために生ずるもので、モルタルの性質上ある程度はやむを得ない現象です。

モルタルは、通常3回程度に分けて塗り、亀裂が下地まで通らないように施工しています。また、下層にアスファルトフェルトなどの防水層があるので、ヘアクラック（毛髪の太さぐらいまでの微細なひび割れ）程度であれば心配いりません。

モルタルの外側は吹付けタイルやリシンなどで吹付け仕上げされる場合があります。



点検・お手入れ

- (亀裂) 大きな亀裂は放置すると雨水の浸入などにより下地が腐朽して、建物の耐久性を大きく害することがあります。市販の充填剤やシーリング材を注入する方法もありますが、専門の業者に依頼するのが適切です。
- (色あせ・色落ち) 吹付け仕上材の耐久性は表面に塗る仕上塗料（トップコート）の材質により耐用年数は異なります。（通常3～5年での塗り替えが望ましい。）これを怠ると、吹付け材のひび割れやはく離などの損傷につながる場合があります。

シーリング材

壁の仕上材料の継目や窓枠と外壁の接している部分に埋め込んでいる柔らかいゴムのような材料がシーリング材です。これは防水上重要な役割をしていますので、むやみに触れないようにしてください。

シーリング材は太陽光線や外気、雨水、温度変化により劣化して硬くなり、はがれてきますので、2～3年ごとに点検してください。

ワンポイント・メモ

ホームセンターの活用を！

ホームセンターには、住宅のお手入れをご自分するための各種の材料や工具が豊富にあります。商品は一般的なものからプロユースのものまで驚くほど豊富に取り揃えられています。各種工具の貸出しや購入した木材の切断や穴あけなどの加工を行っているお店、手入れの方法を解説したパンフレットを無料配布しているお店も多くあります。

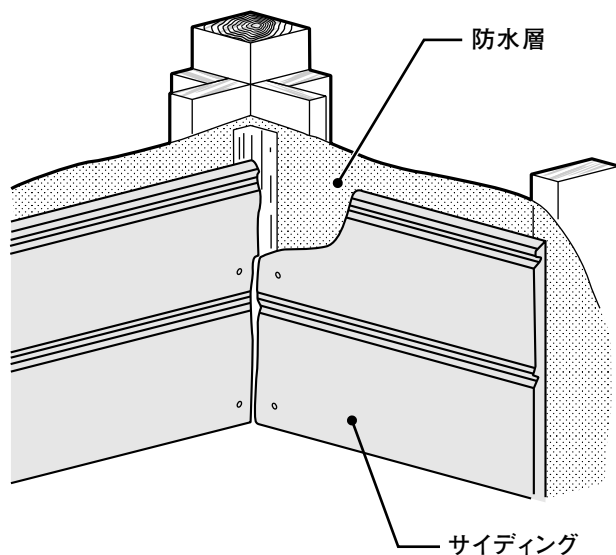
また、商品だけでなく各種のD.I.Y.（日曜大工）教室やイベントなどを実施し、住まいの増改築などの相談にも幅広く対応しているところもあります。ぜひ、お近くのホームセンターをのぞいてみることをお勧めします。

ワンポイント・メモ

外 壁 ○ サイディング壁

乾式の外壁材を総称してサイディングといいます。使用材料によって窯業系、金属系などに分類されますが、いずれも継目に特殊な加工を施してあり、シーリング材を充填してすきまや目地をふさいでいます。

シーリングは特に劣化しやすいものなので、2～3年ごとの点検が必要です。



点検・お手入れ

窯業系サイディング

○(色あせ・色落ち) モルタル壁と同様、再塗装の際には基材に十分なじむものを選ぶことが大切ですので、専門の業者に依頼してください。

○(割れ) サイディングは破損した部分のみ抜き取り、交換することができます。



点検・お手入れ

金属系サイディング

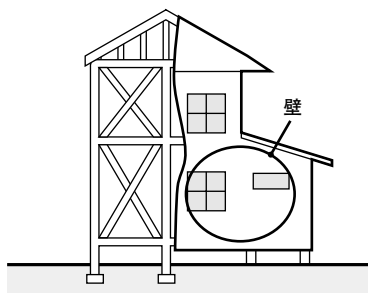
○(さび) 表面塗装が白っぽくなったり、ひび割れが生じないうちに塗り替えることが長持ちさせるコツです。3～5年ごとに点検し、劣化の度合いに応じて塗り替えてください。

○(変形) サイディングは変形した部品のみ抜き取り、交換することができます。

○(緩み) 外壁本体の変形などにより、接合部の緩みが起こることがあります。放っておくと雨漏りの原因となりますので定期的に点検しましょう。

基本構造部分の点検 (5)

壁



外壁●外から見えるすべての壁を確認します。
内壁●すべての部屋、廊下の壁を確認します。

外壁は、上階の重みや屋根を支える住宅の構造体であるとともに雨や風を防ぐという役割を担っています。雨もりは生活に支障があるばかりでなく、住宅の骨格に大きな影響を与えてしまう可能性があります。木造の場合は、柱やはりを腐らせる原因になりますし、鉄筋コンクリート造の場合は、基礎の場合と同じようにコンクリートを壊す原因になる場合もあります。

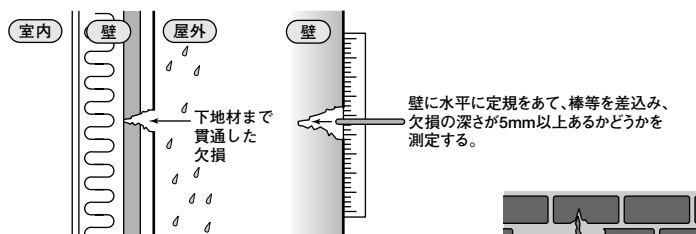
したがって、住宅を長持ちさせるためには、基礎と同様に雨などが中に侵入しないことが重要となります。雨などの侵入のしやすさという点では、基礎の場合と同じように0.3mm程度のひび割れ、深さ5mm程度の欠損が発見されたら、メンテナンスのサインと考えてください。

内壁に大きなひび割れが発見されたらそれは、柱やはりが見えないうところ、外れたり大きく割れたりしている可能性があります。柱やはり（主要構造といえます）の大きな動きに伴う仕上の割れが発見されたらメンテナンスのサインとお考えください。



点検 外壁 ● 幅0.3mm以上のひび割れ、深さ5mm以上の欠損

- 外壁の大きなひび割れや欠損は、「雨水の侵入」を引き起こす原因となります。
- 塗装の場合、仕上材から下地材の表面まで貫通したひび割れや欠損かどうかを確認してください。



- 複数タイルにまたがったひび割れや欠損の有無。

※幅0.3mm以上のひび割れについては、基礎（P.6）を参照ください。



点検 内壁 ● ひび割れ、雨漏りのシミ、カビの痕跡

- 内壁（乾式壁）をよく見て、「ひび割れ」「雨漏りによるシミ」「カビの痕跡」がないことを確認します。（壁の中央部や開口部付近に縦ひび、紙やクロスにしわ、など）
- クロス張りの場合、クロスそのものの亀裂やシミ、しわなどはよいが、下地材のひび割れなどに起因すると思われる箇所はすべて確認します。



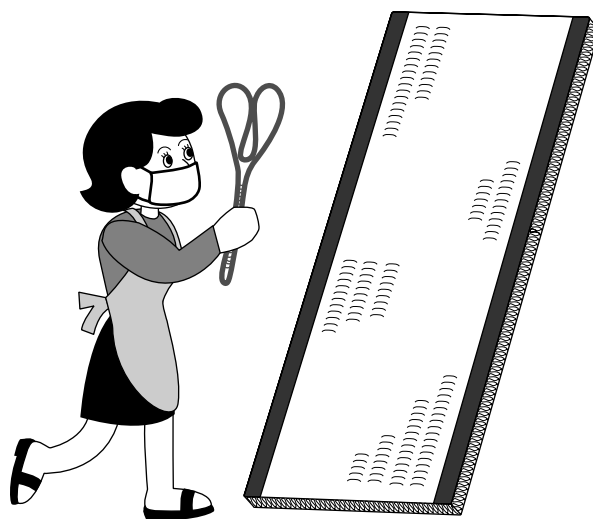
点検チェック欄

「壁」の点検項目		チェック欄	
		外壁	内壁
コンクリート打放し 又は塗装仕上	幅0.3mm以上のひび割れ		
	深さ5mm以上の欠損		
	コンクリートの著しい劣化		
	さび汁を伴うひび割れ、欠損		
	鉄筋の露出		
塗壁	仕上材から下地材（ラス網、ボード、防水紙及び構造材）の表面まで貫通したひび割れ、欠損		
	仕上材から下地材（ラス網、ボード、防水紙及び構造材）の表面まで貫通したひび割れ、欠損又は剥落		
	仕上材の浮き		
	下地材（合板及び構造材）にまたがったひび割れ、欠損、浮き、はらみ又は剥落		
タイル（湿式）	複数のタイルにまたがったひび割れ、欠損		
	タイルの浮き		
	金属	著しい錆び及び化学的侵食	
	木材	腐朽、蟻害	
乾式仕上	共通	仕上材から下地材（ラス網、ボード、防水紙及び構造材）にまたがったひび割れ、欠損及び剥落	
	共通	複数の乾式仕上材にまたがったひび割れ、欠損	
	クロス張りの下地材（石膏ボード及び合板など）のひび割れ又は欠損		
	木材の腐朽、蟻害		
	仕上材から下地材（ラス網、防水紙及び構造材）にまたがったひび割れ、欠損又は剥落		
	複数の乾式仕上材にまたがったひび割れ、欠損		
共通	基本的性能に支障のある菌体（カビ、茸など）の付着		
	シーリング材の幅0.3mm以上の破断及び欠損		
	雨漏りの跡		

内部仕上 ○ 床

畳

伝統的な製作方法による畳は、畳床（畳の心材）に稲わら、畳表（おもて）に草が使用されています。床材として感触が良く、断熱や湿度調整などの機能もあり、我が国の風土に適していることから広く用いられています。最近では畳床として稲わらにかえてポリスチレンフォームなどを使用したものが多くなってきていますが、畳の持っている快適性を保つためには手入れが重要です。



点検・お手入れ

- 畳の目に沿って、ほうきや掃除機で目にたまったほこりを掃除してください。汚れのひどいときは、掃除をしたあとに住居用洗剤を薄めたぬるま湯を用い、固く絞った雑巾で目にそって拭き、最後から拭きを数回行います。
- 年に一度は畳干しをしてください。干す際は、畳の裏面が日光に当たるようにし、しばらくおいてから、たたいてほこりを出してください。さらに、市販の防虫剤を散布するとよいでしょう。（たたみは元どおりに配置しないと寸法が合わなくなる場合があります。干す前に印を付けて間違えないようにしてください。）
- 畳の表替えは、2～3年をめやすに行ってください。初回の表替えは裏返して使用し、次回は畳表を取り替えます。

しょうゆやソースをこぼしたとき

畳にしょうゆやソースをこぼしたときは、小麦粉か塩をたくさんかけてください。水分を吸収させた後ほうきで掃き、残ったものは掃除機で吸い取ってください。飲食店では嘔吐物の始末にこの方法を使います。嫌な匂いも消え、「清め」にもなります。誰もがすぐ雑巾で拭こうとしますが、雑巾はかえって汚れを広げてしまうこともあります。

ペットの糞尿

ペットの糞尿は、雑巾をお湯につけ、固く絞って叩くようにして拭いた後、酢をつけて拭き、水拭きから拭きをしてください。

内部仕上 ○ 床

板張床（フローリング、縁甲板）

木質材料の表面などに加工を施した洋風の床板をフローリングといい、フローリングボード、モザイクパーケット、フローリングブロックなどの種類があります。

縁甲板（えんこういた）は廊下や広縁などの材料として一般的なものです。



点検・お手入れ

- 季節により乾燥収縮が起こり「そり」が生じることがあります。木材の性質によるものですが、少々のことであれば心配いりません。
- ほこりやゴミを掃いた後、から拭きしてください。水拭きをすると、板がふくれたり表面の光沢を失ったりします。
- （床の間など）床の間の地板や違い棚などは水拭きすると保護膜がはがれ、表面のつやが損なわれますので、から拭きをこころがけます。
お手入れの際は、市販の専用ワックスを利用する他、ぬかやお茶がらを乾燥させたものを入れた布袋で磨く昔ながらの方法によりつやだしができます。

ビニル系の床（長尺塩ビシートなど）

ビニル系の床は、一般的にクッションフロア、フロアシート、ビニルタイルなどとよばれており、洗面所、トイレ、キッチンなどに多く使われています。

点検・お手入れ

- 汚れはお湯でうすめた中性洗剤で落とし、その後水拭きしてください。
定期的にフロアシート用ワックスで磨くとより長持ちします。

カーペット

日常のお掃除は、電気掃除機を毛並みにそってかけてください。糸くずや髪の毛など取りづらいものは、市販の粘着ローラーや洋服用のエチケットブラシを利用してください。



点検・お手入れ

- 取り外しのできる場合は、年に1度戸外で裏返して、半日ほど干し、裏から軽くたたいて奥深くはいり込んだほこりを出しましょう。
- 全体が薄汚れてきたら、中性洗剤を用いて簡易クリーニングを行うとよいでしょう。市販のカーペット用洗剤が便利です。
- カーペットはダニが発生しやすいので、できれば専門のクリーニング業者に依頼して2～3年に一度はクリーニングしましょう。

カーペット／クリーニングの手順

- (1) 固く絞った雑巾をおしぼりのように巻いて毛並みに沿ったり、さからったりして拭きます。
- (2) 雑巾は5～10枚を一度に用意しておき、汚れたら取り替えます。
- (3) 最後に乾いた布で水気を充分にとり、窓を開けて風通しを良くして乾かします。

 ワンポイント・メモ

シミの処理方法

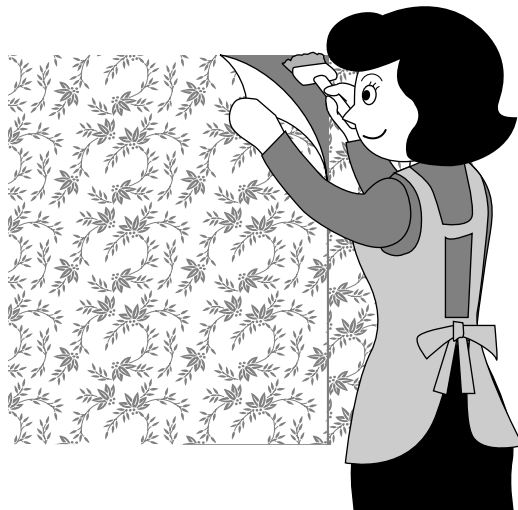
シミをつけてしまったら、内部にしみ込んで乾かないうちに早く取るようにしましょう。固く絞った雑巾で、汚れの外側から内側にむけてたたくようにして拭きます。むやみにこすると汚れが広がってしまうので注意してください。

水溶性のシミ (しょうゆ、酒、ジュースなど)	油溶性のシミ (化粧品、クレヨン、機械油など)	チューインガム
ティッシュペーパーや乾いた布で水分を取り、食塩をかけておきます。食塩が湿ってきたら、歯ブラシで食塩を浮き上がらせる感じでこすり、掃除機で吸い取ります。その後、住居用洗剤で拭き取ってください。	シンナーやベンジンで汚れを溶かし、水拭きしてから住居用洗剤で拭いてください。その際、溶剤や洗剤でカーペットが変色しないかどうかを隅の部分で試してから使用してください。	ポリ袋に入れた氷で冷やし、固まってからヘラなどでこすり取ります。その後、ベンジンで残りをつまむようにして取り、水拭きしてください。

壁紙（クロス）

洋室の壁仕上げ材として一般的にビニルクロスが広く使われており、その他の材質として、織物、紙、無機質などの種類もありますが、お手入れもその材質によって異なります。

また、防火性能を強化した不燃クロスや、汚れ防止、防水、防カビなどの加工を施し、様々な機能を持たせたクロスが開発されています。



点検・お手入れ

- ビニルクロスがはがれたときは、酢酸ビニル系接着剤で貼ってください。
- ビニルクロスは水拭きできますが、継ぎ目に水が入るとはがれやすくなります。雑巾は、固く絞って使ってください。
- 織物（クロス）は少々の汚れは消しゴムや固いパンでこすると落とすこともできます。手垢などが目立つときは、住居用洗剤をぬるま湯で薄めたものでたたくように拭き取り、最後に乾いた布で拭いてください。水拭きは、汚れがしみ込んでしまうことがあるので気をつけてください。

クロスの張替え

部屋の雰囲気を一新したいときに、クロスの張り替えは効果的です。張り替えの材料は豊富に市販されており、素人でも手軽に行えますが、下地に古い裏紙が残っていたりする場合には調整が必要となります。また、継ぎ目の模様合わせなど、美しく仕上げる自信のない場合は専門業者に依頼してください。

台所などの火気使用室の内装材料は法令により一定の防火性能が要求されます。これらの部屋のクロスなどの貼り替えの際は、材料店などにご相談ください。

ワンポイント・メモ



ビニルクロスにカビが発生したときは、次の方法で落とします。

- (1) 住居用洗剤を薄めたぬるま湯で拭きます。
- (2) これで取れないカビは塩素系漂白剤または市販のカビ取り材を使います。
- (3) カビを取ったあとはから拭きします。さらに、市販のカビ防止剤を吹付けておくと効果的です。

ワンポイント・メモ



アルミサッシ

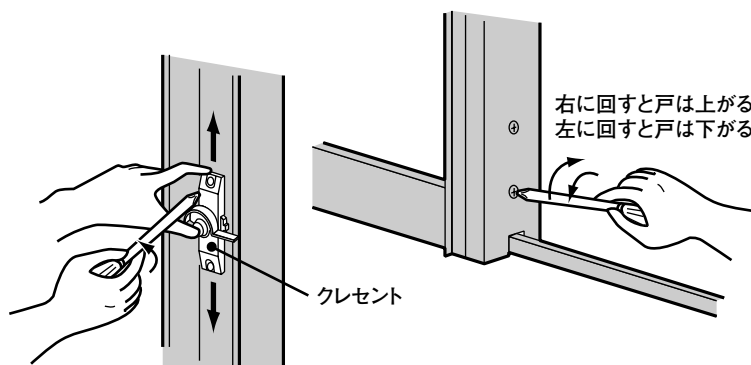
点検・お手入れ

- アルミは傷がつきやすいので、はたき掛けしたあとに拭いてください。汚れがひどいときは、住居用洗剤を薄めた液を用い、スポンジなどで拭いたあと、水拭きします。
- 時々戸車を掃除し、油をさすか、市販の潤滑剤を少量吹き付けておくと開閉をスムーズに行うことができます。
- アルミ製の窓枠と外壁が接する部分にはシーリング材（やわらかいゴムのような材料）が充填されています。これは防水上重要なものですので、傷付けないようにしてください。シーリング材が硬化し、はがれてきた場合は、雨漏りの原因となりますので、専門の業者に補修の依頼をしてください。

サッシの建てつけ調整

アルミサッシには、いろいろな箇所に調整ねじがあり、調整をすることにより動きをスムーズにすることができます。（調整ねじはメーカーにより様々ではありませんので、該当しない場合はメーカーの取扱い説明書を参照ください。）

- （戸車調整ねじ）戸の下枠などについています。調整ねじを回すことにより建具の上げ下げが調整できるようになっています。
- （クレセント：締まり金具）クレセント本体についているビスを少しゆるめて上下にスライドさせることによりある程度調整できます。



雨 戸

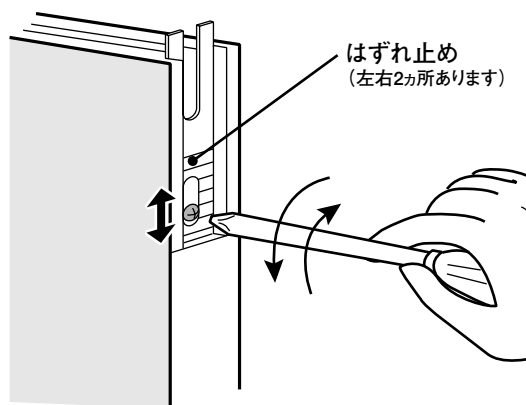
点検・お手入れ

- 開閉が重い場合は、レール、戸車に砂やごみがたまっている場合が多いようです。掃除をして戸車に油をさすか、市販の潤滑剤を少量吹き付ければ直ります。
- 汚れがひどいときは、住居用洗剤を溶かした液を用いスポンジなどで拭いたあと、水拭きします。電動シャッターの場合は直接水を掛けるのは故障の原因になるので避けてください。
- シャッター式雨戸は構造が複雑です。故障の場合は専門の業者に依頼しましょう。

網 戸

点検・お手入れ

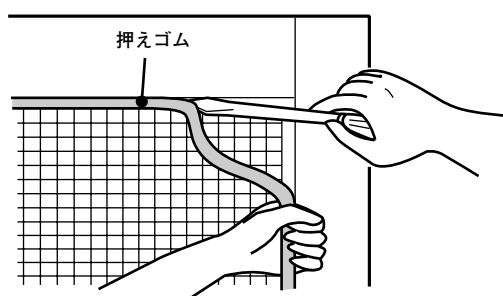
- 網戸の汚れは、網戸の一面にボール紙を貼って反対側から掃除機のノズルで取ります。裏打ちしないで掃除機をかけると、ホコリが取れない上に網のたるみの原因になります。
- 汚れがひどいときは網戸を取り外し、住居用洗剤を薄めてスポンジやたわしでこすってください。その後、水で洗剤を洗い流します。（※網は一度たるんでしまうと元に戻らないので、力を加えすぎないように注意してください。）
- 網戸がはずれやすい時は、網戸の「はずれ止め」が下がっているので、ドライバーで高さを調整してください。
網戸に穴が開いたときは防水テープを両面から貼り、穴が広がるのを防いでください。



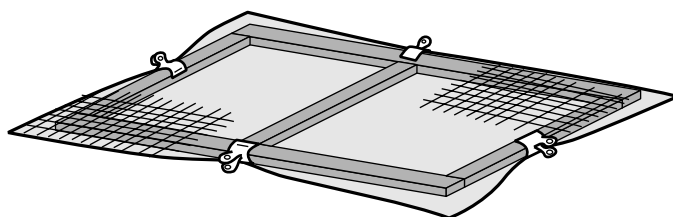
網戸の張りかえ

用意するもの：網戸用の網、ドライバー、ヘラまたは網戸ローラー、クリップ、押え用ゴム、カッターナイフ

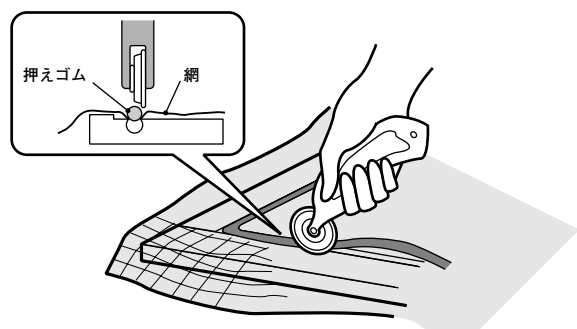
- ① 外側を上にして平らにおきドライバーでゴムと網をはずす



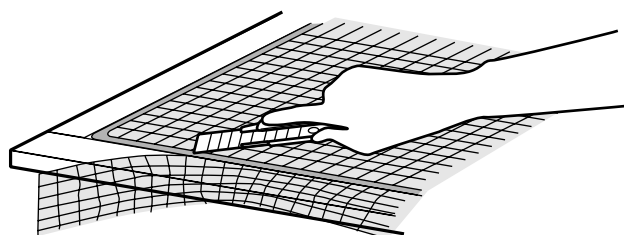
- ② 枠の上に新しい網をのせ、ずれないようにクリップで止める。



- ③ 網戸ローラーか木べらでゴムを溝に押しこんでいく



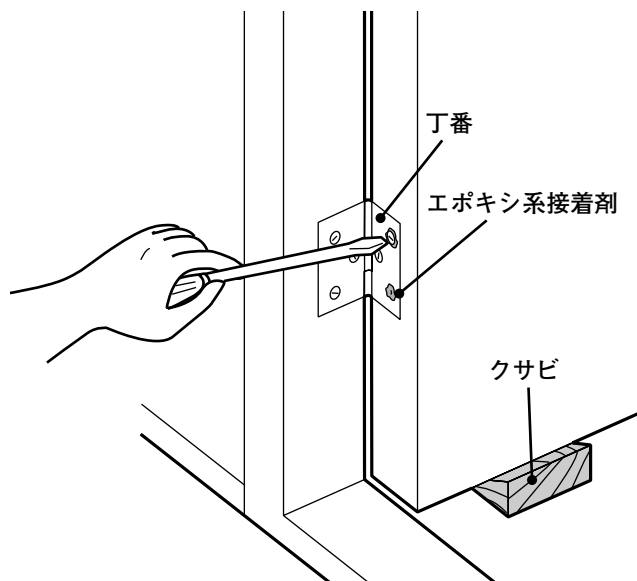
- ④ カッターで網の不要部分を切りとる



建 具 ○ 玄関扉・内部ドア

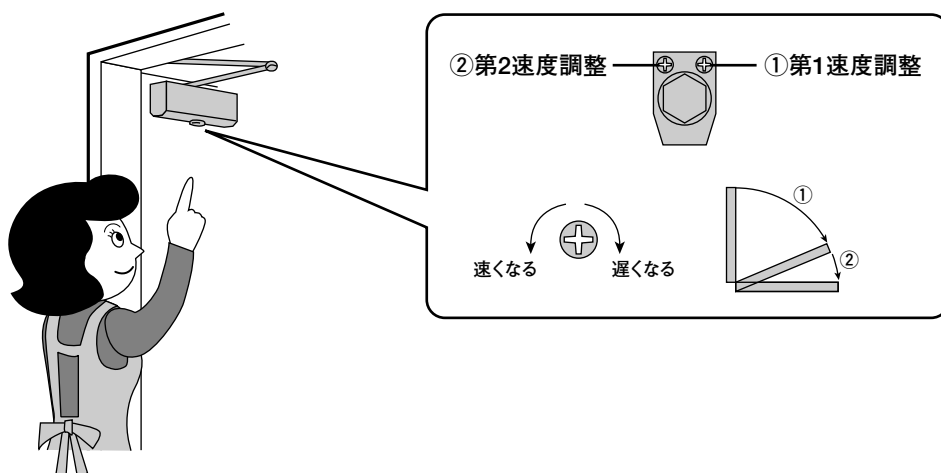
ドアの下がりの補修法

- (1) ドアの下にクサビや木片をはさみ、ドアを正常な高さに固定したあとに、丁番のねじをとります。
- (2) 丁番をはずし、ねじ穴にエポキシ系接着剤を充填します。
- (3) 丁番をもどし、ねじを締め込み、接着剤が硬化するまで待ちます。



ドアの閉まる速度を変えたい場合

ドアの閉まりが急激であったり、スムーズに閉まらないときは、ドアクローザーについている調整弁を操作することにより調整できます。



防犯対策について

- ほんの少しの外出でも必ず鍵をかけるようにしましょう。在宅時でも、無人の部屋の窓には鍵をかけるようにしましょう。
- ワンドア・ツーロックの二重ロックをお勧めします。
- ピッキング対策がなされた新型キーに交換するには、錠前のシリンダー部分のみを交換することでできます。
- 音や光を利用したセンサーアラームなどの防犯機器は侵入盗対策に有効です。(人を感知すると光ったり、音が鳴ったりします。)

ワンポイント・メモ

注意

ドアクローザーの不具合は少しずつ調整してください。

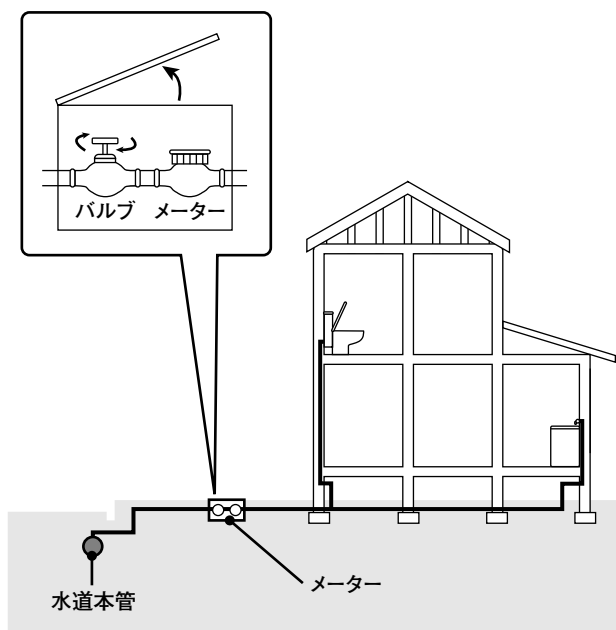
また、木製のドアは意外に重量があり危険が伴う場合もありますのでご注意ください。

設 備 ○ 給水設備

給水管

給水管は、道路などに埋設される水道本管から敷地内に引き込まれ、止水栓やメーターを介して住戸内に導かれています。

これら敷地内の配管、メーターの位置は図面などにより確認しておきましょう。



点検・お手入れ

(水漏れ)

- 台所、浴室、洗面所など水廻り周辺は、水漏れが発生していないか目で見え時々点検しましょう。
- 敷地内の土中に埋設された給水管の漏水を調べるのは困難なことです、すべての水栓をしめて水道メーターの動きを見ることである程度推察できます。
- 水漏れを発見した時は、止水栓をしめ、水道局、又は、専門の水道工事店に連絡してください。

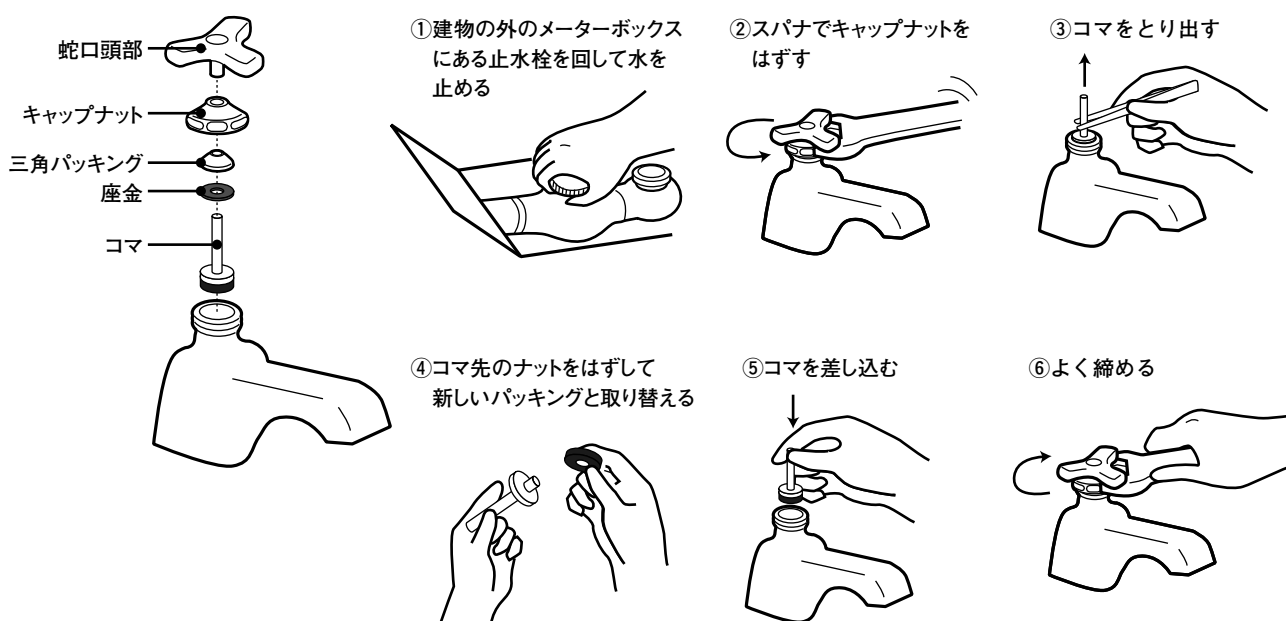
(水質の異常)

- 赤い水は、水道工事や断水の後、水道管の中の赤さびが流れ出ることで生じることがあります。しばらく水を出しっぱなしにすると透明の水になります。
- 白い水は、水道管の中に入った空気がかき回され、無数の小さな泡が混入することで生じることがあります。そのままにしておけば、泡が消え透明の水にもどります。

水栓器具

パッキングが摩耗すると、水がぼたぼた止まなくなりますが、家庭で簡単に修理できます。パッキングはホームセンター、金物店などで購入できますが、水栓の種類によってサイズが異なることがありますので、取り外した実物を持参するなどして確かめて購入してください。

パッキングの取り替え方法



シングルレバー混合水栓などは機構が複雑で、特殊な工具を必要とします。故障の場合は専門の業者に依頼しましょう。

- ┌ コマのパッキング 蛇口から水がもれる。
- └ 三角パッキング 蛇口頭部付近より水がもれる。

設 備 ○ 給水設備

トイレ

水が止まらない

- ・まず、止水栓を閉じて水を止め、次にロータンクのフタを持ち上げて外して原因を調べます。

● 浮き玉がはずれていないか？

- ・タンクの水を抜き、浮き玉を棒にねじ込んでください。
- ・浮き玉がはずれていなくて、浮き玉を持ち上げても水が止まらない場合は、ボールタップ弁のパッキングが摩耗していますので、専門業者に依頼してください。

● 鎖が絡まっていないか？

- ・鎖の絡みをほどこき、浮きゴムをきちんと排水弁へかぶせます。

● 浮きゴムが排水弁からはずれていないか？

- ・浮きゴムとオーバーフロー管の接続部分が外れているためです。接続し直して、浮きゴムを排水弁にしっかりとかぶせてください。
- ・それでも水が止まらない場合は、浮きゴムが変形・老化して隙間ができていると思われますのでそれを確認して新しいものと取り替えてください。浮きゴムもホームセンターなどにあります。

水が出ない＜タンクに水が溜まっているのに流れない＞

● 止水栓が閉まっているか？

- ・ハンドル式の場合子供がいたずらすることがあります。ハンドルを左に回せば直ります。

● 浮き玉の接続がおかしくないか？

- ・浮き玉が自由に動くように取付位置を調整します。
- ・それでも異常がない場合は、ボールタップの故障と思われますので、専門業者に依頼してください。

タンクに水が溜まっているのに流れない。

● 鎖が何かに引っかかっていたり、切れたりしていないか？

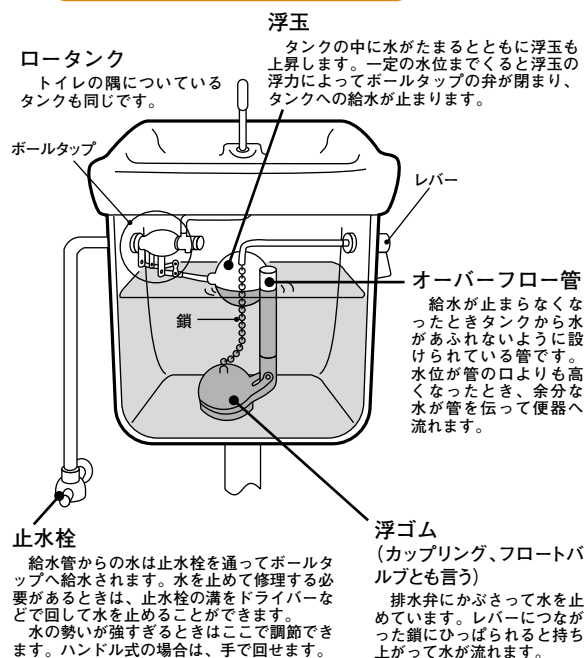
- ・鎖が切れている場合は、新しいものに取り替えてください。応急処置としては針金やビニール紐で代用できます。

トイレがつまった時

まずタンクの横の止水栓を閉めてください。

ラバーカップ（ゴム製の椀に棒のついたもの）を用意し、排水口を全部ふさぐようにして押しつけ、勢いよく手前に引いてください。1回でだめなら何度か繰り返すとちょっとしたつまりは直せます。これで直らないときは、専門の業者にご相談ください。

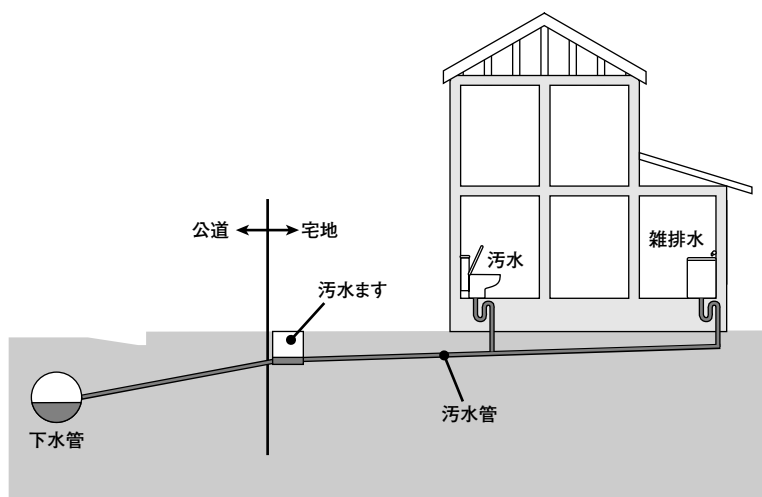
ロータンクの構造としくみ



設 備 ○ 排水設備

排水管

住まいの敷地からの排水は、し尿などの汚水、台所や浴室などから出る雑排水、雨水の3つに大別されます。この内、汚水と雑排水は市街地などでは下水道に直接放流されますが、下水道が完備されていない地域では、各戸に浄化槽（P.29参照）を設けて処理することになります。ご自分の住まいがどちらの方式をとっているか把握しておくことが大切です。



点検・お手入れ

- 熱湯は60℃以下になってから流してください。
- 排水管が詰まった場合に、家庭で対処できる道具として吸引式のラバーカップやワイヤー式の掃除具があります。これらを利用しても直らない詰まりは専門の業者に依頼しましょう。

トラップ

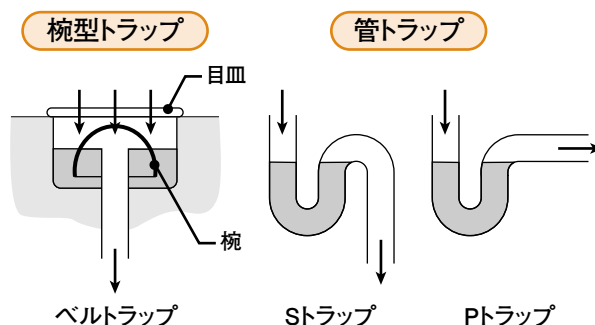
排水管には、排水口付近に水をためて（封水）臭気や害虫の侵入を防ぐトラップがついています。その用途に応じていくつかの種類がありますが、トイレの床などの日常あまり使わない排水口では封水が蒸発し、臭気の遮断ができなくなりますので、定期的に水を流して封水を確保しておく必要があります。

● 椀型トラップ

浴室の排水口などに使用されます。定期的に目皿をはずし中の椀を取り外し、掃除しましょう。

● 管トラップ

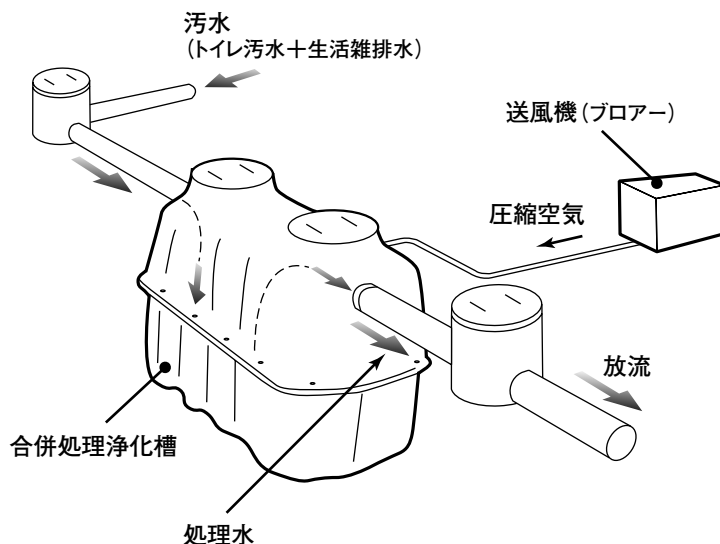
洗面器、手洗い器などの排水パイプに採用されています。形状によりS型またはP型などがあります。専用の道具があれば分解、掃除ができます。



設備 排水設備

浄化槽

家庭用合併処理浄化槽は、一般に空気を嫌う嫌気性微生物と、空気を好む好気性微生物を利用して、汚水を処理するタイプのものが普及しています。



点検・お手入れ

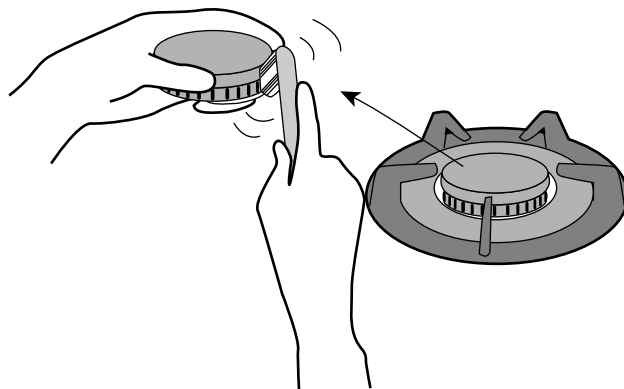
- 電源を切ってしまうと送風機が止まって汚水を処理する浄化槽内の好気性微生物が死滅します。絶対に電源を切らないようにしてください。
- 便器などの掃除の際、強力な洗剤などを使うと、微生物が死滅してしまうので使わないようにしてください。
- 消毒薬は切れないように定期的に補給しましょう。
- 浄化槽の使用者には、専門の業者による定期的な保守点検をおこなうことが、法律によって義務づけられています。また、年1、2回は汚泥引き抜きなど槽内の清掃をすることが必要です。

注意

浄化槽上部のマンホールのふたは、ずれたり外れたりすると大変危険ですので、きちんとしめてロックを施してください。

設備 ○ ガス設備

ガス器具の不整備や使用方法の誤りは、重大な事故を起こします。ガス器具は点検を受けたものを使い、取扱説明書をよく読んで正しい使い方をしましょう。



点検・お手入れ

- ガスコンロの汚れは、油分を含むことが多いので、時間が経つとこびりついて取れにくくなります。ガスバーナーは目詰まりしないように、時々バーナー専用ブラシで磨いてください。
- ゴム管に打込んである製造年度を確認し、2年以上経ったら点検を心がけましょう。弾力性がないとか、ねばねばするとか、ひびが入っていると思われたときは、ガス会社に連絡し、交換してもらいましょう。

マイコンメーター

ガス漏れやガス機器の消し忘れ、大きな地震などを、内蔵されているマイコンがキャッチし、メーター部分でガスを自動的に遮断する措置です。

ヒューズコック

ゴム管がはずれたり、切れたりした時に自動的にガスを止める新しいガス栓です。

 ワンポイント・メモ

注意

ガス漏れに気づいたら、ガス漏れ箇所がわかる場合は、その元栓を閉め、すばやく窓などを開けて換気します。わからない場合は、換気した後、ガスメーターのメインバルブを閉めます。

なお、引火の恐れがあるので換気扇や照明器具などのスイッチ類にはふれないでください。

注意

ガス給湯器の排気口付近は高温になります。火傷の恐れがありますのでご注意ください。

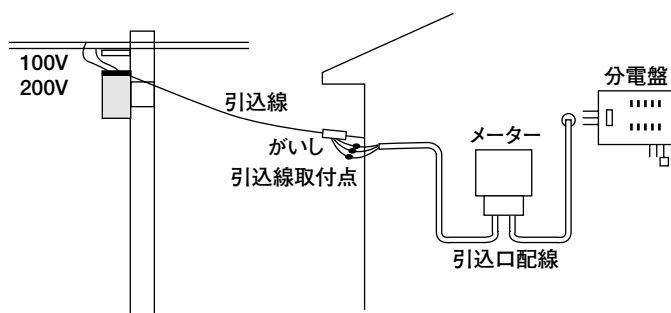
また、排気口をふさぐと、火災や不完全燃焼恐れがありますので排気口の付近に物は置かないでください。

設備 ○ 電気設備

電気は、電柱から引込線で住まいへ届けられています。引込線取付点（黄色や赤のチューブがついています）までが電力会社の管轄で、それ以降は、各家庭で安全に管理する必要があります。

住宅用分電盤は、安全ブレーカーや漏電遮断器（希望により設置）などにより構成されます。

引込線・引込口配線の例



安全ブレーカーが落ちたら

ブレーカーが落ちるのは、器具のトラブルやどこかで漏電しているか、電気製品を同時使用した時などの電力容量オーバーによるものです。

安全ブレーカーは、その回路の電気の使用量が許容量を上回ると、自動的に電気の供給を止める装置です。安全ブレーカーがはたらいた場合は、その回路の使用電気器具を減らしてから安全ブレーカーを入れてください。

使用電気器具を減らしても正常にならない場合は、器具のトラブルや漏電の可能性が考えられますので、すぐに電気工事店または電力会社に連絡してください。

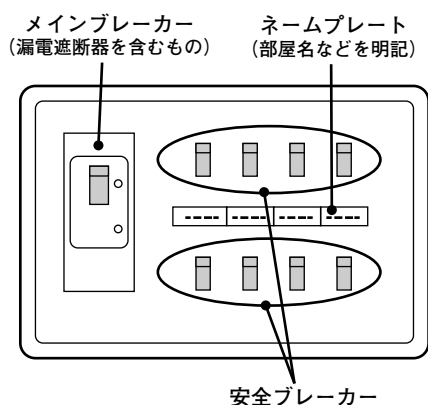
漏電遮断器が落ちたら

どこかで漏電がおきています。

次のような応急処置をして、すぐに電気工事店または電力会社に連絡してください。

1. 回路別の安全ブレーカーのスイッチをすべて切る。
2. 電気器具、配線器具に人が触れていないかを確認する。
3. 漏電遮断器を入れる。
4. 回路別の安全ブレーカーをひとつずつ入れていく。漏電遮断器が再び切れたとき、その回路で漏電していることがわかります。
5. 漏電している回路の安全ブレーカーのみを切り、漏電遮断器を入れると他の回路の電気は使えます。

分電盤



コンセント

家庭のコンセントは1口から約15アンペア（消費電力1,500ワット相当）の電気が使用できます。それ以上つなぐとコードが過熱して危険です。

ワンポイント・メモ

注意

アース線をガス管に接続するのは大変危険であり絶対しないでください。また、水道管も塩ビ管が多くなっているため、アース効果は期待できません。

注意

電気設備は、使い方を誤ると重大な事故になる恐れがあります。器具の取扱説明書をよく読んで、内容を理解してから使用してください。



快適な住まいを長持ちさせるために

シロアリ

日本には約10種類のシロアリが分布しています。このうち、住まいに被害を及ぼすのはヤマトシロアリとイエシロアリの2種類です。

シロアリは湿気が多く暖かい場所を好み、浴室・台所・洗面所・トイレの床下などに発生します。木口から侵入し、芯材部分だけ食べて外側は残しておくため、内側が食い尽くされて空洞になっても気がつかないことがあります。

- 近所でシロアリが発生したり、庭で蟻道を見つけたり、灰色がかった羽蟻のような虫を見かけたりしたら、シロアリの被害を受けているおそれがあります。その場合は専門業者に相談し、検査や駆除を行ってください。

結露

戸外の温度が低くなると、窓ガラスやアルミサッシの内側、壁の内側部分の表面温度が低い部分に結露することが多くなります。結露を放置しますと、雨漏りと同じように居室や押入の壁の内側にカビが生えたり、家具や衣類を破損するといった被害を受けることになります。結露は早くふき取ってください。

○換気をする

室内の湿気が多くなると結露の原因になりますので、換気口を開け、または、一時的に窓を開けて時々新鮮な空気と入れ替えてください。洗濯物を室内に干している時、石油ストーブなどを使用される場合は特に注意が必要です。（石油ストーブの場合、使用する灯油と同量の水蒸気が発生します。）

押入やクローゼットの内部は結露しやすいので、生活上に問題のない範囲で扉を開けて通風を良くすることをお勧めします。



○暖房温度に注意する

結露はガラス面などの温度と室内の温度と湿度の関係で生じ、ガラス面が同じ温度の場合、室温や湿度が低いほど生じにくく、室温や湿度が高くなるほど生じやすくなります。

結露を防止するためには、湿度を低くするよう換気を心がけることとともに、室内温度を必要以上に高くないことが大切です。

カビ

カビは、温度（20～70℃）・湿度（70%以上）・栄養（汚れ）の条件がそろえば、どこにでも繁殖します。浴室の壁・天井の隅・家具の裏側・押入などに多く発生します。

○部屋の換気と掃除をよくしてください。タンスなどの家具は、壁から10cmほど離して置いたほうがよいでしょう。

○カビが発生したら、すぐに取り除くことが重要です。

塩素系漂白剤を表示にしたがって薄め、ハケでカビの部分に塗ってください。20分程そのままにしておき、ぬるま湯で絞った雑巾で拭き取ってください。漂白剤を使用する際は、窓を開け、ゴム手袋やマスクを使用してください。

注意

塩素系の漂白剤と、酸性の洗剤・洗剤剤と一緒に使うと有毒な塩素ガスが発生しますので絶対にまぜないでください。

ダニ

畳表1㎡からは、50～1,000匹（100匹前後が多い）のダニが見つかるといわれています。またぬいぐるみや布製ソファは1㎡あたり1,000匹前後、じゅうたんになると1㎡あたり1,000～1万匹の範囲で生息します。

ダニが発生すると、かゆみ・腫れ・ニキビ・喘息などの症状をひきおこすことがあります。

○ダニの予防は、部屋の換気と餌になるフケやホコリを残さないよう掃除をこまめにすることです。

○畳の上には、カーペットなどを敷かないでください。カーペットが畳をむらし、ダニ・カビ発生の原因になります。



シックハウス

住宅各部にはホルムアルデヒドなどの揮発性有機化合物（VOC）を含むものも使用されている場合があります。その強さや体質・体調・季節などの関係で、目に刺激を感じたり、匂いがしたり、頭痛などの不快感を覚えたりすることがあります。（シックハウス症候群）

特に最近の住宅は気密性が高くなっており、有害なVOCが内部にたまりやすくなっていますので、換気を十分に行ってください。

○新しい住宅建材や家具などからの化学物質発生は、工事直後や夏期に多いとされています。

入居直後や夏場は、特によく換気してください。

○家具からもホルムアルデヒドなどの化学物質が出てくることがあります。新しい家具をご購入する際にはこのことに十分注意して選ぶようにしましょう。

○万一、不快感などの症状が続くときは、すぐ専門の医師にご相談ください。



住まいの情報 案内

なら・すまいアップセンターの住宅無料相談室

～優秀な建築士が無料でご相談に応じます。お気軽にご相談ください。

主催：奈良県

開催日	毎月第1土曜日 午前9時～12時、毎月第3木曜日午後1時～4時（月2回）
開催場所	奈良市二条大路南1-2-11 第2松岡ビル6F 奈良県建築士会事務局内 (社)奈良県建築士会 TEL 0742-30-3111
ご相談内容	・子供部屋が必要になってきた ・耐震性に優れた住宅を新築・改修したい ・敷地に関わる法規制を知りたい ・高齢者用に新築・改修したい などご相談ください

※お越しの際は前もってお電話ください

室内ホルムアルデヒド濃度簡易計測サービス

(財)なら建築住宅センターでは健康で安全な住宅づくりの支援の一貫として、室内ホルムアルデヒド濃度簡易計測サービス事業を行っております。

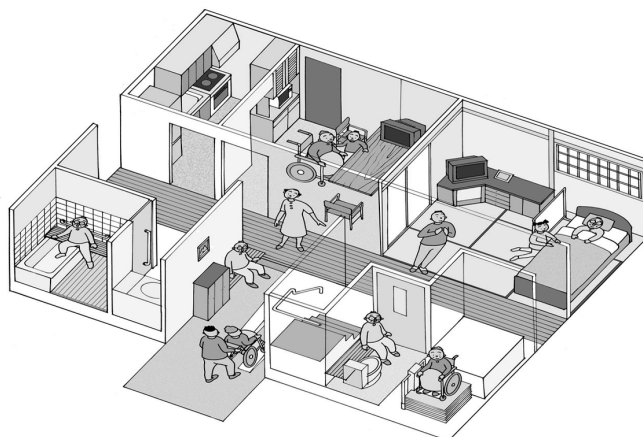
派遣サービス	室内ホルムアルデヒド濃度の現地計測 報告書の作成 (料金) 14,000円から(計測室数による) + 交通費(実費)
貸出サービス	濃度計測機器を3日間貸し出します。 取扱い説明書に従いホルムアルデヒドの計測を行ってください。貸出期間中は自由に何回でも計測をすることができます。 (料金) 5,150円

申し込み：(財)なら建築住宅センター 奈良市法蓮町757番地 奈良県法蓮庁舎2階 TEL：0742-27-3399

福祉住宅体験館

福祉住宅体験館は、田原本町の県営福祉パークにあります。

高齢者や障害のある方も快適に暮らせるための住宅改善例や福祉機器の展示、相談、実習などを行っている施設です。



問い合わせ先：奈良県介護実習・普及センター 奈良県磯城郡田原本町大字多722 TEL 07443-2-8848

リフォームについての制度・情報サービス

リフォーム事業者情報サービス 	(財)住宅リフォーム・紛争処理支援センターが行う住宅リフォーム情報サービスです。インターネットのホームページ「リフォネット」では、リフォーム事業者に関する情報を紹介しています。 「設計のできる事業者」「工事のできる事業者」の営業エリアなどの基本情報や主力とするリフォーム分野、事例など消費者が事業者を選ぶのに有益な情報を提供しています。
リフォネット 相談センター TEL: 03-3556-5144	消費者からのリフォームに関するあらゆる相談やリフォーム事業者からの相談を電話により受付けています。無料です。(あっせん、調停、仲裁は行いません) (財)住宅リフォーム・紛争処理支援センター
増改築相談員 制度	建築に関する実務経験を10年以上有し、(財)住宅リフォーム・紛争処理支援センターの研修会を終了して登録された増改築相談員が無料で住宅リフォーム相談に応じています。 ※増改築相談員制度は建設省(現 国土交通省)の指導のもとに昭和60年度に創設され、長い間、増改築相談の実績があります。全国で約16,000人の登録があり(H.14年)多くの方が工務店や設計事務所などに属しています。 奈良県では約200名(H.14年)の登録があり、登録者名簿は、県住宅課や市町村の住宅関係窓口で閲覧できます。(県住宅課のホームページからも閲覧できます。)
住宅金融公庫の リフォームローン	すでにお持ちの住宅の増・改築、修繕を行う際に利用できます。台所や浴室、給湯・暖房設備、太陽熱温水器などの改良工事、門やへいなどの修繕なども融資の対象となります。 基本融資額: 240～1,000万円 (工事費の80%以内) 住宅金融公庫大阪支店: 大阪市中央区南本町4-5-20 (住宅金融公庫・住友生命ビル) ●融資に関するご相談 TEL: 06-6281-9270

(財)住宅保証機構について

(財)住宅保証機構は、建設省(現 国土交通省)の指導のもとで昭和57年に創設された、「住宅性能保証制度」などの運営団体です。(登録業者数約43,000業者、登録住戸数約53万戸)

平成12年から住宅の着工から完成までを保証する「住宅完成保証制度」、平成14年から築15年目までの既存(中古)住宅に5年間の保証をする「既存住宅保証制度」もスタートさせ、安心の住まいづくりの受け皿となる制度を充実させています。ホームページで「住まいの手引き」など、消費者向けの情報も発信しています。

東京都港区赤坂2-17-22 赤坂ツインタワー本館3階
TEL: 03-3584-5748
<http://www.ohw.or.jp/index.html>

(財)住宅金融普及協会について

(財)住宅金融普及協会は、住宅金融公庫の業務に協力して、住宅問題の解決に寄与することを目的に昭和26年に設立されました。

現在は、工事共通仕様書や住宅に関する各種出版物の頒布、住宅や住宅金融の調査研究、住宅金融に関する研修業務、確認検査業務などを行っております。

また、当協会ホームページ「住まいのポータルサイト」では住まいや住まい方に関する様々な情報を提供しています。

東京都文京区関口1-24-2 関口町ビル
TEL: 03-3260-7346
<http://www.sumai-info.com/>

アクセスし
てください

なら・住宅維持管理タウンページ

奈良県土木部住宅課 TEL：0742-27-7540	・「なら住まいのカルテ」登録制度の運用を行なっています。 ・住宅無料相談を行っています。（（社）奈良県建築士会に委託） 奈良市登大路町30番地
奈良県生活科学センター TEL：0742-26-0931 奈良県第二生活科学センター TEL：0744-23-0999	県内にお住まいの方々の消費生活について無料で相談に応じています。悪質商法・商品の安全性・品質などで困ったときは、まずご相談ください。 （奈良県生活科学センター） 奈良市登大路町10-1 （第二生活科学センター） 橿原市北八木町1-1-8橿原中央ビル3F
（財）なら建築住宅センター TEL：0742-27-3399	奈良県をエリアとして、以下の業務を行なっています。 ・「建築基準法」に基づく確認検査業務 ・住宅金融公庫の審査業務 ・住宅性能保証制度に基づく（財）住宅保証機構の審査業務 ・「住宅の品質確保の促進などに関する法律」に基づく住宅性能評価業務 奈良市法蓮町757 奈良県法蓮庁舎2階
住宅金融公庫 大阪支店 TEL：06-6281-9270	住宅金融公庫大阪支店では、平日（月曜日～金曜日 9：00～17：00）だけでなく毎週土曜日（祝日も実施 10：00～17：00）も相談を承っております。どうぞお気軽にご利用ください。 大阪市中央区南本町4丁目5番20号（住宅金融公庫・住友生命ビル）

ホームページのご案内（インターネット）

奈良県土木部住宅課 	http://www.pref.nara.jp/jutaku/index/ 奈良県土木部住宅課の運営するホームページです。 
住まいの情報発信局  住まいの情報発信局 住まいの安心できる情報	http://www.sumai-info.jp 住宅関係の公的機関により設立された「住まいの情報発信局」運営協議会が運営するポータルサイトです。中立的な立場から、総合的に信頼性を持つ住宅関連情報が提供されています。 住宅金融公庫、住宅保証機構、住宅リフォーム・紛争処理支援センターをはじめ様々な公的な機関へリンクされています。

参考文献

- 「住まいの管理手帳（戸建て編）」 （財）住宅金融普及協会
「住まいの手引き」（「住宅保証制度のしおり」より） （財）住宅保証機構
「既存住宅保証制度ハンドブック」 （財）住宅保証機構